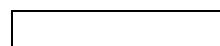


Civile Sent. Sez. 2 Num. 2712 Anno 2023

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 30/01/2023



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 25205/2017 R.G. proposto da:

D. [REDACTED] R. [REDACTED] L. [REDACTED], elettivamente domiciliato in ROMA [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio dell'avvocato B. [REDACTED]
G. [REDACTED] ([REDACTED]) rappresentato e difeso
dall'avvocato S. [REDACTED] L. [REDACTED] ([REDACTED])

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO [REDACTED], elettivamente domiciliato in
ROMA [REDACTED], presso lo studio dell'avvocato C. [REDACTED]
R. [REDACTED] ([REDACTED]) che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato I [REDACTED] P [REDACTED]
([REDACTED])

-controricorrente-

nonchè contro

R [REDACTED] G [REDACTED]

-intimato-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO MILANO n. 3302/2017 depositata il 14/07/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19/10/2022 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

FATTI DI CAUSA

1.D [REDACTED] R [REDACTED] L [REDACTED], proprietaria di un appartamento sito al sesto piano dello stabile condominiale [REDACTED] a Milano, in virtù di decreto di trasferimento in sede di procedura fallimentare, impugnò la delibera condominiale del 5.12.2010, chiedendo dichiararsi la nullità nella parte in cui erano state approvate le nuove tabelle millesimali nonché il consuntivo della gestione 2011/12 ed il preventivo del 2012/2013.

1.1.Con il medesimo atto, D [REDACTED] R [REDACTED] evocò in giudizio il condomino G [REDACTED] R [REDACTED].

1.2.Il Condominio [REDACTED] si costituì per resistere alla domanda mentre G [REDACTED] R [REDACTED] rimase contumace.

1.3.Il Tribunale di Milano rigettò l'impugnazione sul rilievo che le tabelle condominiali non avessero natura contrattuale e potessero

essere modificate con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, comma 2 c.c.

1.4.La D■■■ propose appello e dedusse di non aver prestato il consenso alla redazione delle nuove tabelle millesimali, in quanto, nel corso dell'assemblea del 30.11.2011, si era riservata di esprimere il proprio gradimento sulla nomina del tecnico incaricato di redigere le tabelle millesimali.

1.5.La D■■■ contestò che le originarie tabelle allegate al regolamento condominiale non avessero natura contrattuale in quanto il regolamento prevedeva criteri specifici per il riparto delle spese sicchè esse non erano modificabili con la maggioranza sancita dall'art. 1136 2 co, c.c.; i contestò l'erroneità delle superfici attribuite alla sua proprietà rispetto a quelle originariamente previste nelle tabelle allegate al regolamento condominiale.

Infine, l'appellante censurò la decisione di primo grado per non avere il Tribunale esaminato i motivi di impugnazione relativi alla mancanza di informazione circa l'oggetto della delibera impugnata nonché per aver erroneamente attribuito la superficie di due cantine e per aver utilizzato il criterio millesimale invece di quello della cubatura per le spese di riscaldamento.

1.6.La Corte d'appello di Milano, con sentenza del 14.7.2017, confermò la sentenza del Tribunale.

1.7.La Corte di merito ritenne che la D■■■ avesse espresso il consenso con 'voto favorevole' alla modifica delle tabelle, ponendo la riserva solo sull'individuazione del tecnico.

Con riferimento poi alla natura contrattuale delle tabelle, la Corte rilevava come tale deduzione dovesse essere riferita non già alla delibera impugnata (quella del 5.12.2012) ma alla delibera del

30.11.2012, con cui la D[REDACTED] aveva espresso la volontà di modifica delle tabelle, delibera non espressamente impugnata.

In ogni caso, la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estendeva alle tabelle millesimali, la cui finalità era quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali.

Viziata di genericità veniva considerata la doglianza relativa all'eccesso di potere della decisione di primo grado poiché l'appellante non aveva fornito alcun elemento logico-probatorio sì da ritenere che la delibera fosse arbitrariamente e fraudolentemente preordinata al perseguimento di interessi divergenti e volutamente lesivi degli interessi dei condomini; in ogni caso, l'eccesso di potere quale titolo per la caducazione della delibera era stato dedotto per la prima volta in appello, in violazione dell'art 345 c.p.c.

Riguardo alle tabelle millesimali annesse al regolamento di condominio, la Corte d'Appello valutò che vi era discrepanza delle risultanze della perizia con i dati relativi alle originali tabelle del 1964, cui conseguiva la necessità di una riforma delle tabelle.

I rilievi dell'appellante sull'erroneità delle nuove tabelle risultavano generici e senza alcuna esauriente indicazione della specifica entità dell'eventuale difformità rispetto alla situazione reale.

Anche la deduzione circa l'incompletezza delle informazioni era generica per non avere la D[REDACTED] allegato quali fossero gli elementi informativi mancanti.

In relazioni ai subalterni 2) (omogeneità delle tabelle) e 3) (erronea attribuzione delle cantine), le deduzioni erano ripetitive e nuove rispetto a quanto dedotto in primo grado.

2. Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso R[REDACTED] D[REDACTED] S[REDACTED] sulla base di otto motivi.

2.1. Il Condominio [REDACTED] ha resistito con controricorso

2.2. In prossimità dell'udienza le parti hanno depositato memorie illustrative.

2.3. Il Procuratore Generale nella persona del dott. Alessandro Pepe ha chiesto il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che sussistesse la volontà della ricorrente di modificare le tabelle millesimali, senza tenere conto che nel corso dell'assemblea del 30.11.2011, il consenso alla revisione delle tabelle sarebbe stato espresso a condizione che il tecnico nominato fosse di suo gradimento.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. per avere la Corte di merito ritenuto che dovesse essere impugnata la delibera del 30.11.2011, con cui il condominio aveva deliberato di procedere alla redazione di nuove tabelle e non quella, poi del 5.12.2012 di approvazione delle tabelle modificate; al contrario, la lesione del diritto si sarebbe effettivamente determinata con l'individuazione dei millesimi attribuiti.

2.1. I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente sono infondati ma la motivazione deve essere corretta.

2.2. La lesione del diritto del condomino sorge con la definitiva approvazione delle tabelle in cui vengono stabiliti i nuovi criteri di riparto delle spese, sulla base dei millesimi attribuiti al singolo condomino sicchè non è corretto quanto affermato dalla Corte di merito, secondo cui avrebbe dovuto essere impugnata la delibera del

30.11.2011, con cui la D. [REDACTED] aveva espresso la volontà di modifica delle tabelle.

2.3. Tuttavia, è dirimente osservare, ai fini del rigetto del ricorso, che, come correttamente si afferma nella sentenza impugnata, l'approvazione all'unanimità non era necessaria in quanto la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende alle tabelle millesimali, le cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali (Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n.18477).

2.4. E' stato più volte affermato da questa Corte che, in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. (Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n.27159; Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n.6735).

2.5. Tale principio è stato affermato con nitidezza nella recente pronuncia delle Sezioni Unite del 14.4.2021, n. 9839, con riferimento sia all'atto di approvazione delle tabelle millesimali che a quello di revisione delle stesse; è, infatti, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, 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., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini.

2.6. Nel caso in esame, non è stato espressamente dedotto che le nuove tabelle derogassero al regime convenzionale di ripartizione delle spese, essendosi la ricorrente limitata ad affermare in via generica che le nuove tabelle erano errate nelle misurazioni concrete e nei presupposti di calcolo.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti per non avere la Corte d'appello motivato sulla necessità di una delibera totalitaria in presenza della modifica dei criteri di ripartizione delle spese condominiali e sulla effettiva consistenza delle varie unità immobiliari.

3.1. Il motivo è inammissibile, in quanto, trattandosi di un'ipotesi di doppia conforme, la sentenza non è impugnabile per vizio di motivazione ai sensi dell'art. 348 ter, comma V c.p.c.

4. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione art. 112 c.p.c. e degli artt. 68 e 69 delle Disp. Att. Cod. Civ. per avere la Corte d'appello ritenuto che sussistesse un errore nelle tabelle originarie, errore la cui presenza legittimava la riforma delle tabelle poi impugunate. La Corte di merito non avrebbe considerato che l'errore, qualora sussistente, avrebbe dovuto riguardare tutte le unità immobiliari.

5. Con il settimo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 1135 c.c. e dell'art. 112 c.p.c. perché la delibera impugnata nella nuova ripartizione millesimale avrebbe attribuito alla ricorrente due cantine invece di quella sola di cui sarebbe proprietaria.

6. Con l'ottavo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt. 112 c.p.c. e 69 delle Disp. Att. Cod. Civ. perché sarebbe stato adottato un errato criterio di ripartizione delle spese.

6.1.I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono inammissibili in quanto la ricorrente contesta accertamenti di fatto svolti dal giudice di merito, insindacabili in sede di legittimità, né il ricorrente allega che vi era stata una modificazione dei criteri di riparto delle spese.

7.Con il quinto motivo di ricorso, deducendo la violazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 68 delle disp. att. cod. civ., si contesta la decisione della Corte d'appello di attribuire efficacia provvisoria alla delibera.

7.1.Il motivo è inammissibile in quanto è impugnato per cassazione un provvedimento avente natura provvisoria ed interinale.

8.Con il sesto motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., per avere la Corte di merito erroneamente rigettato il motivo di impugnazione della delibera fondato sulla mancata informazione ai condomini delle nuove tabelle millesimali poiché esse non sarebbero state allegate all'avviso di convocazione dell'assemblea.

8.1.Il motivo è inammissibile per genericità in quanto la ricorrente si limita a contestare la violazione del diritto di informazione senza confrontarsi con l'affermazione della Corte di merito, secondo cui la deduzione circa l'incompletezza delle informazioni era generica per non avere la Doci allegato quali fossero gli elementi informativi mancanti.

9.Il ricorso va pertanto rigettato.

9.1.Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

9.2.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 dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a

quello previsto per il ricorso principale, 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 € 5000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione