



04844-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 11379/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 4864

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 21

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 20/09/2016
- Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere - PU
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 11379-2015 proposto da:

LAILA, EMANUELA, ENRICO,
SERGIO, BARBARA,

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA D
 presso lo studio dell'avvocato CRISTIANO
 , rappresentati e difesi dagli avvocati MARCO
 , DARIO ;

2016

- ricorrenti -

1726

contro

CONDOMINIO EDIFICIO DI VIA M
 TORINO , elettivamente domiciliato in ROMA, !
 , presso lo studio dell'avvocato MASSIMO

, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato ALESSANDRO

MASSIMILIANO, elettivamente domiciliato in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO

, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato DAVIDE);

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 287/2015 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 16/02/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 20/09/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

udito l'Avvocato Dario, difensore dei
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Ferdinando, con delega
depositata in udienza dell'Avvocato Massimo ;
difensore del Condominio che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.



RITENUTO IN FATTO

1 La Corte d'Appello di Torino, con sentenza 16.2.2015, in parziale riforma di quella di primo grado, ha dichiarato la legittimità della delibera di nomina dell'amministratore adottata il 24.6.2010 dall'assemblea dei Condomini del fabbricato di via _____ in Torino ed impugnata da Sergio _____ e altri quattro condomini. Per quanto ancora interessa, secondo la Corte territoriale doveva ritenersi valida la partecipazione all'assemblea e alla successiva votazione da parte del sig. Paolo _____ proprietario di una unità immobiliare anche se non inclusa nelle tabelle millesimali e per giungere a tale soluzione la Corte di merito ha rilevato che per assumere la qualità di condomino è sufficiente essere comproprietario di unità immobiliare del fabbricato e, quindi, di parti comuni; ha quindi reputato irrilevanti le tabelle millesimali e l'inclusione dell'unità nelle medesime, in considerazione del loro carattere meramente ricognitivo e non attributivo. Ha quindi ricostruito la natura dell'unità immobiliare del _____ (originaria porzione non abitativa di sottotetto successivamente resa abitabile), affermando che la contribuzione alle spese esiste, anche se viene accollata alle altre unità immobiliari. La Corte torinese ha poi osservato che nessuna norma fa dipendere la qualità di condomino dalla contribuzione alle spese e che è ben possibile il relativo accollo da parte di altri partecipanti, salve le azioni di

regresso nei rapporti interni, così come è ben possibile che solo uno dei condomini si accolli le spese di tutti gli altri (divenendo così unico debitore), ferma restando la qualità di condomini di costoro. Ad avviso della Corte, dunque, il [redacted] aveva diritto a partecipare alle sole votazioni per testa ed era ben possibile che le sue contribuzioni fossero assunte dagli altri quotisti, i quali, a loro volta, votavano sia per testa che per quote, mentre il voto del [redacted] dipendeva dalle maggioranze per quote.

Avrebbe dunque - ad avviso della Corte d'Appello - errato il Tribunale a ritenere l'identità funzionale tra debitore dei contributi e condomino perché, diversamente ragionando, si finirebbe per negare l'esistenza degli istituti dell'accollo e dell'espromissione: il primo giudice avrebbe, quindi, confuso il dovere reale di contribuzione (sempre esistente come effetto della comproprietà) con quello obbligatorio di versamento (che può far carico a chiunque).

2 Contro tale pronuncia ricorrono per cassazione i soccombenti condomini con tre motivi illustrati da memoria ex art. 378 cpc.

Resistono con controricorso il Condominio in persona dell'amministratore in carica e, con separato controricorso, anche Massimiliano O [redacted] in proprio e quale legale rappresentante della omonima srl, nominata alla carica di amministratore con la delibera di cui si discute).

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Col primo motivo si lamenta, ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 4 cpc, violazione e falsa applicazione degli artt. 1118, 1123, 1136, 1138 cc, 68 e 69 att. cc., per avere la Corte d'Appello ritenuto legittimato alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto in assemblea il proprietario di unità immobiliare di nuova realizzazione, non censita nelle tabelle millesimali. Condividendo la decisione del primo giudice i ricorrenti rimproverano in sostanza alla Corte di avere violato, contro ogni logica e buon senso, le norme sulla ripartizione delle spese e sul computo delle maggioranze, rovesciando il sistema codicistico e creando di conseguenza una serie di paradossi.

2 Col secondo motivo si deduce ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 4 cpc, violazione e falsa applicazione degli artt. 112 (corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato) e 115 cpc, nonché 1272, 1273 e 1362 cc. per avere la Corte d'Appello ritenuto che le spese condominiali di pertinenza dell'unità immobiliare del sig. siano state oggetto di espromissione o di accollo da parte degli altri condomini spontaneamente o per fatti concludenti.

3 Col terzo ed ultimo motivo infine si lamenta ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 4 cpc, violazione e falsa applicazione degli artt. 112 (corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato), 292, 324, 325, 327, 334, 343 comma 1 cpc nonché,



ai sensi dell'art. 360 n. 5 cpc, l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti: la Corte d'Appello avrebbe omesso di pronunciarsi sull'eccezione di improponibilità e inammissibilità dell'appello incidentale spiegato contro la sentenza di primo grado dal dott. Massimiliano in proprio e nella qualità di amministratore unico della srl, siccome proposto con comparsa di costituzione depositata in cancelleria in data 5.6.2013, non preliminarmente notificata ai destinatari di quella medesima impugnazione sigg.ri : Sergio, Barbara, Emanuela, I Enrico e Laila, all'epoca non ancora costituiti nel giudizio di appello; rilevano di avere appreso dell'appello incidentale solo al momento della loro costituzione in giudizio, avvenuta tempestivamente con comparsa depositata il 10.10.2013, allorchè era ormai ampiamente decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione della sentenza di primo grado.

1.1 Il primo motivo è infondato, anche se si rende necessario apportare, ai sensi dell'art. 384 ultimo comma cpc, alcune correzioni alla motivazione della sentenza impugnata, il cui dispositivo è conforme al diritto.

I ricorrenti chiedono alla Corte di cassazione di stabilire se, in edificio condominiale dotato di tabelle millesimali, la trasformazione di un locale sottotetto con conseguente mutamento di destinazione dello stesso mediante



creazione di unità abitativa non censita nelle tabelle, consenta o meno al proprietario di esercitare il diritto di voto nell'assemblea e a quali condizioni. Rilevano che se le tabelle hanno il conclamato scopo di consentire una corretta ripartizione delle spese ed il computo dei quorum assembleari, non si comprende come possa ritenersi legittimato al voto il proprietario di un'unità ⁿ censita in quelle tabelle. Il paradosso starebbe nel fatto che in tal modo il proprietario di unità non censita nelle tabelle potrebbe concorrere all'approvazione delle delibere di ripartizione delle spese senza però essere tenuto a parteciparvi neppure in un secondo momento, posto che quelle spese non potrebbero essergli richieste neppure retroattivamente (stante la natura dichiarativa e non costitutiva della sentenza che disponga la revisione delle tabelle).

Osserva il Collegio che la qualità di condomino si acquista nel momento in cui si diviene proprietari di parti comuni del fabbricato, a prescindere dall'esistenza o meno di una tabella millesimale, la cui natura ricognitiva ormai è fuori ~~luogo~~ ^{dubbio} (v. per tutte Sez. U, Sentenza n. 18477 del 09/08/2010 Rv. 614401 che, nello stabilire la possibilità di approvare o sottoporre a revisione le tabelle millesimali a maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ ha precisato, tra l'altro, che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali non si pone come fonte diretta

dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica).

Ancora, è stato precisato in giurisprudenza che il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari - e consente sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona, lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (v. tra le varie, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 17115 del 09/08/2011 Rv. 618924; Sez. 2, Sentenza n. 3264 del 17/02/2005 Rv. 579547).

Ciò posto, e tornando al caso di specie, è evidente che la mancata inclusione, allo stato, dell'unità mansardata del > nella tabella millesimale in vigore (situazione certamente singolare ma a cui ben poteva - e ben può - agevolmente porsi rimedio con lo strumento della revisione) non lo priva dei diritti a lui spettanti quale condomino tra cui, ovviamente e per quanto oggi interessa, quello di concorrere alla scelta



dell'amministratore dell'edificio, né lo esonera di fatto dal contribuire alle spese di gestione o dal regolarizzare la sua posizione per il pregresso.

Sotto quest'ultimo profilo, infatti, se è vero che non è possibile applicare retroattivamente l'efficacia di una sentenza di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ. (per il principio della natura costitutiva della stessa più volte affermato da questa Corte), è altrettanto vero che a tale evenienza è ben possibile rimediare con altri strumenti che l'ordinamento appresta ed in particolare con quello dell'indebito arricchimento ex art. 2041 cc (v. in proposito Sez. 3, Sentenza n. 5690 del 10/03/2011 Rv. 616229 proprio in materia di condominio). Il paradosso paventato dai ricorrenti dunque non esiste.

Né può condividersi l'affermazione secondo cui esisterebbe una sorta di connubio indissolubile tra l'obbligo di contribuire alle spese comuni secondo le previsioni delle tabelle millesimali e l'esercizio del diritto di voto: infatti, come più volte affermato in giurisprudenza (v. tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 3944 del 18/03/2002 Rv. 553129; Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003 Rv. 559834) il legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 cod. civ.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il



regolamento contrattuale di condominio).

In tal senso va pertanto corretta la motivazione della sentenza impugnata, con conseguente logico assorbimento della seconda censura.

1.2 Resta a questo punto da esaminare il terzo motivo, che appare infondato.

Non è configurabile il vizio di omesso esame di una questione (connessa a una prospettata tesi difensiva) o di un'eccezione di nullità (ritualmente sollevata o rilevabile d'ufficio), quando debba ritenersi che tali questioni od eccezioni siano state esaminate e decise - sia pure con una pronuncia implicita della loro irrilevanza o di infondatezza - in quanto superate e travolte, anche se non espressamente trattate, dalla incompatibile soluzione di altra questione, il cui solo esame comporti e presupponga, come necessario antecedente logico-giuridico, la detta irrilevanza o infondatezza; peraltro, il mancato esame da parte del giudice, sollecitato dalla parte, di una questione puramente processuale non può dar luogo al vizio di omessa pronuncia, il quale è configurabile con riferimento alle sole domande di merito, e non può assurgere quindi a causa autonoma di nullità della sentenza, potendo profilarsi al riguardo una nullità (propria o derivata) della decisione, per la violazione di norme diverse dall'art. 112 cod. proc. civ., in quanto sia errata la soluzione implicitamente data dal giudice alla questione



sollevata dalla parte (v tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 13649 del 24/06/2005; sez. 1, Sentenza n. 7406 del 28/03/2014 Rv. 630315).

Nel caso di specie, è evidente che l'esame nel merito delle doglianze sulle spese poste con l'appello incidentale in proprio e quale legale rappresentante della omonima società implica necessariamente il rigetto implicito della eccezione di inammissibilità del gravame stesso (sollevata in sede di conclusioni dagli appellati ed altri).

Ciò posto, essendo stata denunciata anche la violazione dell'art. 343 cpc (decadenza dalla proposizione dell'appello incidentale), la Corte rileva l'infondatezza di tale censura.

Le impugnazioni contro la medesima sentenza, che sia ancora possibile formulare, si propongono in forma incidentale e, in particolare, l'appello incidentale si propone con comparsa di risposta, il cui deposito è di per sé idoneo a determinarne la conoscenza anche nei confronti degli altri appellati, a meno che alcuni di essi non restino contumaci, nel qual caso è necessario che la comparsa di risposta sia loro notificata nel termine che il giudice deve assegnare a questo scopo (v. Sez. 3, Sentenza n. 26852 del 14/12/2006 Rv. 593894; Cass. 13 aprile 2000 n. 4747).

Nel caso in esame, la sentenza di primo grado del Tribunale di Torino, pubblicata il 18.12.2012, non risulta notificata e quindi era soggetta, ai fini dell'impugnazione, al



termine lungo di sei mesi previsto all'art. 327 cpc (nella nuova versione applicabile *ratione temporis* al presente giudizio instaurato nel 2010).

Essa è stata appellata in via principale dal Condominio di via _____ contro _____ e gli altri quattro condomini nonché contro _____ in proprio e quale l.r. della _____ srl.

Questi ultimi hanno proposto appello incidentale sulle spese nei confronti dei cinque Condomini e lo hanno fatto in modo tempestivo, depositando la loro comparsa di risposta in data 5.6.2013 e di ciò fa testo lo stesso ricorso (v. pag. 40).

Dunque l'appello incidentale rivolto contro _____ e gli altri è stato proposto non solo prima che scadesse il termine stabilito dall'art. 327 cod. proc. civ., ma anche nel modo prescritto dall'art. 343 cod. proc. civ.

Peraltro, siccome _____, _____ e _____ non rimasero contumaci in appello ma si costituirono regolarmente con comparsa 10.10.2013, non si rendeva assolutamente necessario eseguirne la notifica nei loro confronti.

Ne deriva che - contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti condomini - l'appello incidentale di cui oggi si discute è da giudicare regolarmente proposto all'atto del deposito della comparsa di risposta, deposito avvenuto nei termini di cui all'art. 166 cpc (il 5.6.2013, e quindi almeno



venti giorni prima dell'udienza di comparizione del 5.11.2013 fissata nell'atto di appello).

In conclusione, il ricorso va respinto con compensazione delle spese, sussistendo gravi ed eccezionali ragioni in considerazione della apportata correzione alla motivazione della sentenza impugnata.

Considerato inoltre che il ricorso per cassazione è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è stato rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1 -quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e compensa le spese.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art.1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, 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.

Francesco Lucisano

Roma, 20.9.2016.

Il cons. est



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **24 FEB. 2017**



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI