



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

MILENA FALASCHI - Consigliere -

PATRIZIA PAPA - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

DIANORA POLETTI - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 03/05/2022 - CC

R.G.N. 14530/2017

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 14530-2017 proposto da:

FRANCESCO, LOREDANA, elettivamente domiciliati

in ROMA, ,

presso lo studio dell'avvocato , rappresentati e

difesi dall'avvocato ;

**- ricorrenti -****contro**

CONDOMINIO VIA

BRESSO, elettivamente domiciliato in ROMA, , presso

lo studio dell'avvocato , che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato ;

**- controricorrente -**avverso la sentenza n. 704/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO,  
depositata il 20/02/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Francesco [redacted] e Loredana [redacted] hanno proposto ricorso, articolato in tre motivi, avverso la sentenza n. 704/2017 della Corte d'appello di Milano, pubblicata in data 20 febbraio 2017.

Resiste con controricorso il Condominio [redacted] di Via [redacted] in Bresso.

2. Francesco [redacted] e Loredana [redacted] insieme ad Elsa [redacted] e Michele [redacted] impugnarono la deliberazione approvata dall'assemblea dell'8 luglio 2009 del Condominio [redacted], in relazione alle spese relative alla "locazione cespiti" 2007/2008 e 2008/2009, nonché ai lavori di rifacimento della impermeabilizzazione della soletta del locale caldaia ed all'acquisto e posa in opera di fioriere sul tetto della predetta centrale termica dell'impianto condominiale, installata in un immobile di proprietà di alcuni condomini oggetto di locazione in favore del condominio.

Gli attori allegarono, in particolare: la violazione dei loro diritti patrimoniali per la "sproporzionata ed ingiustificata (quasi) quadruplicazione del canone di locazione della centrale termica", portato per l'esercizio 2008-2009 ad € 11.938,00 (rispetto a quello precedente di € 3.840,00) esteso retroattivamente anche all'esercizio 2007-2008 ed in assenza di prova documentale del correlativo esborso; la violazione delle regole di diritto, che non consentono la variazione annuale del canone (salvo eventuale aggiornamento secondo indici ISTAT); l'illegittimità degli addebiti di € 10.971,00 (per rifacimento dell'impermeabilizzazione della centrale termica) e di € 1.188,00 (per acquisto e posa di fioriere sul tetto della predetta centrale termica), trattandosi di opere estranee alle parti comuni condominiali, ma aventi natura straordinaria e volte a soddisfare unicamente i proprietari della centrale termica. Perciò gli attori chiesero l'annullamento della deliberazione assembleare dell'8 luglio 2009



limitatamente alle quattro partite di spesa, nonché, all'occorrenza, delle corrispondenti clausole del contratto di locazione che fossero eventualmente invocate a giustificazione della ripartizione di dette partite a carico dei condomini e che risultassero generiche, vessatorie, sproporzionate e prive di causa e sinallagma, non avendo almeno i quattro ricorrenti-condomini mai sottoscritto tali clausole ex art. 1341 c.c.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 4197/2015, rigettò le domande.

Proposero gravame Francesco [redacted] e Loredana [redacted] insieme ad Elsa [redacted] e Michele [redacted] gravame respinto dalla Corte d'appello di Milano.

3. 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.

4. Va premesso che il ricorso per cassazione è stato proposto soltanto da Francesco [redacted] e Loredana [redacted] nei confronti del Condominio [redacted]

Erano stati tuttavia parti dei pregressi gradi del giudizio, attori in primo grado e poi appellanti, come emerge dalla sentenza impugnata, altresì Elsa [redacted] e Michele [redacted]. Secondo unanime orientamento di questa Corte, l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio determina fra i condomini che siano stati parte del giudizio una situazione di litisconsorzio processuale, sicché, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga impugnata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice del gravame deve disporre, ex art. 331 c.p.c., l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, quali parti di una causa inscindibile, ancorché il gravame concerna, come nel caso in esame, le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il carattere di inscindibilità della causa principale (*ex multis*, Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370). In ogni modo, nel caso in esame, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della ragionevole durata del processo, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso appare "*prima facie*" inammissibile, alla stregua dell'art. 360-bis,



n. 1, c.p.c., e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670). Anche l'eventuale ricorso incidentale tardivo proposto dalle parti chiamate ad integrare il contraddittorio perderebbe ogni efficacia in conseguenza della dichiarazione di inammissibilità della impugnazione principale, ai sensi dell'art. 334, comma 2, c.p.c.

Ancora in via pregiudiziale, non va disposta la riunione tra il presente giudizio e quello, contraddistinto come R.G. 30775/2018, anch'esso pendente innanzi alla Corte di cassazione, avente ad oggetto l'impugnazione della sentenza n. 1389/2018 della Corte d'appello di Milano, trattandosi di ricorsi proposti contro sentenze diverse pronunciate in separati giudizi. Pur attenendo le cause connesse a identiche questioni di diritto, la riunione non perseguirebbe alcun obbiettivo utile in termine di economia e minor costo dei due giudizi, né favorirebbe la loro ragionevole durata.

5. Il primo motivo del ricorso di Francesco e Loredana deduce la violazione degli artt. 112 e 115 c.p.c., "per mancata corrispondenza fra chiesto e pronunciato e per omessa pronuncia nonché per disapplicazione ed inosservanza delle risultanze processuali". Si assume che la sentenza impugnata non ha dato risposta alla domanda in ordine alla legittimità o meno dell'aumento fino al quadruplo del canone di locazione del locale caldaia. Vengono censurati sia un "errore di fatto", quanto alla negazione che fosse stato oggetto del giudizio di primo grado un contratto di locazione, sia uno "logico", in quanto "l'esistenza di un rapporto locativo tra comunione di condomini/condominio non è stato affatto estranea al materiale di causa, come da ammissione degli stessi appellanti e comunque da prova documentale del fatto che alcuni condomini in data 28/10/04 avevano acquistato il locale della centrale



termica ed erano così succeduti nel rapporto contrattuale di locazione all'originaria impresa costruttrice Bassanini Impresa Costruzioni spa, che si era riservata la proprietà di tale locale e lo aveva concesso in locazione al condominio contro pagamento di un canone annuo". A ciò si aggiungerebbe un "triplice errore di diritto": 1) la mancata corrispondenza tra "quanto chiesto dagli appellanti, ossia la dichiarazione di nullità o annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale dell'8/7/2009 per la lesione dei propri diritti individuali e patrimoniali e per violazioni di regole di diritto, consistenti nella illegittima ed autolesionistica quadruplicazione del canone già determinato in forza del contratto locativo vigente, in assenza di documentazione contabile e in difetto del quorum deliberativo per votazione di condomini in conflitto di interessi con il condominio"; e "quanto pronunciato dai Giudici di primo e secondo grado, che hanno contestato invece agli appellanti la carenza di legittimazione attiva ad impugnare il contratto di locazione (!!!) intercorrente fra il Condominio e la comunione di (alcuni) condomini, succeduti al precedente ed originario locatore ed erroneamente ritenuti i loro contraddittori in luogo del Condominio"; 2) inoltre, la "rilevata adozione all'unanimità dei presenti, della delibera 8/7/2009 in punto di 'approvazione del consuntivo della gestione ordinaria 2008/2009', non dispensava di certo la Corte d'Appello adita dal potere-dovere di esaminare e pronunciarsi sulle denunciate cause di nullità ed annullabilità della predetta delibera dell'assemblea condominiale, che aveva illegittimamente ed arbitrariamente: quadruplicato (con arbitraria decisione assunta in difetto di competenza, in conflitto di interessi ed in violazione delle norme locative) il canone dovuto dai condomini in forza del contratto di locazione originariamente intercorso fra impresa costruttrice e condominio ed ancora vigente, e leso in tal modo i diritti individuali e patrimoniali dei ricorrenti-appellanti, che attraverso la autolesionistica quadruplicazione del canone erano stati indebitamente gravati di maggiori spese"; 3) infine,



“la Corte d’Appello, per confermare la sentenza di primo grado e per rigettare l’appello...., ha dovuto inoltre e purtroppo disattendere le risultanze processuali, incorrendo così anche nella violazione dell’art. 115 c.p.c., allorché: a) ha negato che gli appellanti avessero espressamente censurato la sentenza di primo grado sulla erroneamente ed inutilmente sollevata questione della carenza di legittimazione ad interloquire sul rapporto di locazione (...); b) ha imputato agli appellanti l’omessa indicazione del canone dovuto in concreto nel caso di specie, benché gli stessi ne avessero denunciato la illegittima quadruplicazione rispetto a quello dovuto, la cui misura sia nell’atto introduttivo che nell’atto di appello era stata ripetutamente specificata in € 3.840,00”.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. nonché degli artt. 1421, 1571, 1587, 2373 c.c. per “ritenuta illegittimità della impugnata deliberazione dell’assemblea condominiale, che aveva quadruplicato il canone di locazione per l’esercizio 2008-2009 con estensione retroattiva all’esercizio 2007-2008”.

Il secondo motivo di ricorso ribadisce ciò che già afferma la prima censura. Si conclude che l’impugnata deliberazione dell’assemblea condominiale dell’8 luglio 2009 era viziata: a) “per eccesso di potere, non rientrando nella competenza dell’assemblea la unilaterale ed autolesionistica variazione in aumento del canone di locazione a danno dei condomini”; b) “per illegittima ed illecita incidenza sui diritti individuali e patrimoniali dei condomini-non proprietari (come erano e sono appunto i ricorrenti), che sono stati arbitrariamente gravati di spese indebite”; c) “per illegittima ed inammissibile variazione ad € 11.938,86 del canone già determinato in forza del contratto di locazione ancora vigente nella misura di € 3.840,00”; d) per illegittimità e per inveridicità della contabilità condominiale sia per assenza di qualsiasi ‘giustificativo di cassa’ e sia per favoreggiamento all’evasione fiscale attraverso illecita compensazione delle contrapposte partite di credito e di debito”; e) “per avvenuta



inclusione nella maggioranza deliberante (diversamente non conseguita) dei condomini proprietari-locatori i quali, pur essendo in contrasto di interessi con il Condominio, gli hanno accollato un onere economico a tutto e solo loro vantaggio e nel contempo a tutto e solo danno dei condomini non proprietari”.

Il terzo motivo del ricorso di Francesco e Loredana deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. nonché degli artt. 1341, 1342, 1421, 1575, 1576 e 2373 c.c., “per ritenuta illegittimità della impugnata deliberazione dell’assemblea condominiale, che ha posto a carico dei conduttori-locatori spese straordinarie e voluttuarie di competenza del locatore. I ricorrenti sottolineano che per potersi ritenere legittima e valida la deliberazione assembleare impugnata (con la quale erano state poste a carico dei condomini spese straordinarie e voluttuarie non inerenti alle parti comuni condominiali, ma di competenza del proprietario locatore) doveva farsi necessario riferimento al sottostante contratto di locazione, di cui pertanto dovevano essere previamente accertate la permanente vigenza e la piena validità ed efficacia, in quanto la mancanza dell’una e/o dell’altra condizione avrebbe costituito un impedimento insormontabile all’accollo di dette spese ad un locatario non vincolato da obbligazioni contrattuali.

6. I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, per la loro evidente connessione, e si rivelano inammissibili sotto più profili.

6.1. I motivi di ricorso sono sprovvisti dei caratteri di tassatività e specificità imposti dagli artt. 360 e 366, comma 1, n. 4, c.p.c., riducendosi ad una critica generica della sentenza impugnata, formulata sotto una molteplicità di profili tra loro confusi e inestricabilmente combinati. Il vizio di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, previsto dall'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., è dedotto mediante l’indicazione di una pluralità di disposizioni asseritamente violate, ma mancano specifiche argomentazioni, intese a dimostrare in qual modo determinate









versare a terzi a titolo di canone per il godimento di beni condotti in locazione; o all'accollo in capo al condominio conduttore delle spese necessarie per il mantenimento della cosa in buono stato locativo, o per l'esecuzione di miglioramenti o addizioni alla stessa, seppur derogando convenzionalmente (come consentito: cfr. Cass. Sez. 3, 20/06/1998, n. 6158) alle disposizioni di cui agli artt. 1576, 1592 e 1593 c.c.

6.7. È altrimenti incomprensibile anche il riferimento contenuto in ricorso all'eccesso di potere assembleare, il quale suppone, in realtà, un grave pregiudizio alla cosa comune, ex art. 1109 c.c., tale da consentire l'invalidazione della decisione approvata dalla maggioranza (cfr. Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611).

6.8. Quanto alla deduzione del "conflitto di interessi" dei condominilocatori, questa Corte ha anche già chiarito che, in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono sempre inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del quorum costitutivo che di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (ma non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (Cass. Sez. 6-2, 31/01/2018, n. 2415; Cass. sez. 6- 2, 25/01/2018, n. 1849; Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131; Cass. Sez. 2, 30/01/2002, n. 1201). D'altro canto, l'accertamento dell'esistenza di una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio, poiché coinvolge un'indagine di fatto riservata al giudice di merito, è sindacabile dal giudice di





La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 3 maggio 2022.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

