



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

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere Rel.

RICCARDO GUIDA

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

REMO CAPONI

Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.20/11/2025 PU

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 4320/2020 R.G. proposto da:

R ANTONINO, in proprio e quale amministratore della SOC.
s.r.l., V MARIA, R VALERIA, elettivamente
domiciliati in ROMA , presso lo
studio dell'avvocato , rappresentati e difesi
dall'avvocata

-ricorrenti-

contro

M ALESSANDRO, C GIUSEPPA, rappresentati e difesi
dall'avvocato

-controriparanti-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MESSINA n. 541/2019 depositata il 04/07/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/11/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Alberto Cardino, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Udita l'avvocata



FATTI DI CAUSA

1- Antonino R , in proprio e quale amministratore della Soc. s.r.l., Maria V e Valeria R hanno proposto ricorso articolato in dieci motivi avverso la sentenza n. 541/2019 della Corte d'appello di Messina, pubblicata il 4 luglio 2019.

Resistono con controricorso Alessandro M e Giuseppa C .

2. – Il giudizio consiste nella impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare approvata in data 7 maggio 2008 dall'assemblea del condominio sito in di

Taormina, che vede quali condomini le parti in lite. Alessandro M e Giuseppa C (nudo proprietario ed usufruttuaria di una unità immobiliare compresa nel condominio) domandarono l'annullamento dell'indicata delibera per vizi di convocazione attinenti all'usufruttuaria, per il mancato raggiungimento dei *quorum* costitutivi e deliberativi e per aver ordinato lavori di spostamento del portone di ingresso del fabbricato.

L'adito Tribunale di Messina con sentenza del 4 settembre 2017 annullò la delibera impugnata del 7 maggio 2008 limitatamente alla decisione relativa alla nomina dell'amministratore.

La Corte d'appello di Messina, investita da reciproci gravami, ha accolto l'appello principale di Alessandro M e Giuseppa C e respinto l'appello incidentale di Antonino R , in proprio e quale amministratore della Soc. s.r.l., Maria V e Valeria R annullando integralmente la deliberazione del 7 maggio 2008. La sentenza di secondo grado, dopo aver premesso che *"[l]'esistenza delle tabelle millesimali non costituisce quindi requisito e presupposto di validità della delibera assembleare"*, ha tuttavia ritenuto la necessità di *"avere contezza dei valori delle singole unità: o per accordo tra i partecipanti, o comunque perché obiettivamente ricavabili - detti valori - da altri dati od elementi"*, osservando che



"[n]ella fattispecie non solo non sussiste alcun presupposto, almeno nei suddetti termini, da cui desumere il valore delle singole quote (differentemente valutate e stimate da tecnici di parte), ma il responso peritale dell'ausiliario dell'ufficio non ha fornito al riguardo alcun riferimento, con carenza che si rivela decisiva per l'esito della controversia. Difatti, resta carente o comunque contraddittoria ed equivoca ogni risultanza che desse atto del quorum costitutivo di valore, al cospetto di due stime tecniche che divergono fortemente sui rispettivi valori e che vedono (ad esempio) gli appellanti principali oscillare dal 35% dell'intero (e quindi oltre un terzo, sia pure di poco) al molto più basso 21%, che avrebbe ampiamente attribuito agli appellati principali la percentuale di oltre 2/3, necessaria per una prima convocazione". Secondo la Corte d'appello di Messina, dei valori millesimali delle unità comprese nel condominio "non si possiede alcun riferimento valido ed oggettivo, distinto dalle "interessate" stime date dai rispettivi tecnici di parte: né la parte che qui ne avrebbe avuto interesse ha insistito per un approfondimento peritale che fornisse i valori dell'intero edificio (anzi, opposizione è stata espressa ad un rinnovo della c.t.u. chiesta dagli appellanti principali)". Da tale apprezzamento delle risultanze di causa i giudici di secondo grado hanno fatto discendere "il totale annullamento della delibera impugnata per difetto del quorum costitutivo attinente al valore dell'edificio", con assorbimento di ogni altra questione posta dagli appelli principale ed incidentale.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Alberto Cardino, concludendo per il rigetto del ricorso.

Hanno depositato memorie altresì ricorrenti e controricorrenti.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1.-Il ricorso si sviluppa in dieci motivi: ciò induce a fare sintetica esposizione delle singole censure con rinvio per relazione.

Vanno peraltro disattese le eccezioni di inammissibilità del ricorso sollevate dai controricorrenti con riferimento all'art. 366, comma 1, n. 4) e n. 6) c.p.c.: occorre procedere al riscontro di tali requisiti di contenuto-forma necessariamente in rapporto a ciascun singolo motivo di impugnazione, verificandone in modo distinto specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, nonché il corredo della indicazione del contenuto rilevante degli atti e dei documenti sui cui siano fondate le censure.

I dieci motivi del ricorso proposto da Antonino R , in proprio e quale amministratore della Soc. s.r.l., Maria V e Valeria R , lamentano:

1.1. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1136, comma 1, c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per aver la Corte d'appello ritenuto erroneamente non sussistente, in prima convocazione, il *quorum* costitutivo dell'assemblea di condominio del 7 maggio 2008.

1.2. - omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360 n. 5, c.p.c., per aver la Corte di Messina omesso di considerare le corrette intestazioni in proprietà delle unità immobiliari del condominio (R -V , R Valeria e M Alessandro).

1.3. - falsa applicazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220, per aver applicato la Corte d'appello la legge di riforma del condominio, non vigente all'epoca della delibera assembleare di condominio del 7 maggio 2008.

1.4. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1136, comma 6, c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per non



avere la Corte d'appello considerato che l'usufruttuaria non è condomina e non ha diritto di voto in "materie speciali e di natura straordinaria".

1.5. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per aver la Corte d'appello ritenuto la delibera assembleare di condominio del 7 maggio 2008 viziata nella forma e nella sostanza e, perciò, erroneamente dichiarandone il "totale annullamento".

1.6. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1136, comma 4, c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per aver la Corte d'appello non considerato sussistente, in prima convocazione, il *quorum* deliberativo sufficiente per la nomina dell'amministratore di condominio.

1.7. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1136, comma 2, c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per aver la Corte d'appello ritenuto non sufficiente il *quorum* deliberativo, in prima convocazione, dell'assemblea di condominio del 7 maggio 2008.

1.8. - violazione/falsa applicazione dell'art. 1136, comma 5, c.c. (come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), per aver la Corte d'appello considerato non sufficiente il *quorum* deliberativo per l'approvazione delle innovazioni nell'assemblea di condominio del 7 maggio 2008.

1.9. - violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c., per aver la Corte d'appello formulato una motivazione apparente, perplessa, contraddittoria ed incomprensibile.

1.10 - violazione dell'art. 112 c.p.c., per aver la Corte d'appello omissa la pronuncia su un motivo di appello incidentale.

2. - I motivi sono suscettibili di esame unitario, essendo accomunati da una ragione di fondatezza che attiene alla prova della invalidità



della deliberazione assembleare impugnata, come si dirà in motivazione. In particolare, è fondato il quinto motivo di ricorso, quello che assume la violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., con assorbimento delle restanti censure, che restano per l'effetto prive di immediata ed autonoma rilevanza decisoria.

3. – Va inizialmente precisato che trova applicazione *ratione temporis* l'art. 1136 c.c. nella formulazione antecedente alle modifiche introdotte dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, essendo impugnata per contrarietà alla legge una deliberazione del 7 maggio 2008.

3. In ragione della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, deve inoltre ritenersi che, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione può ritenere fondata la questione, sollevata dal ricorso, per una ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio, con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata (Cass. n. 6935 del 2007; n. 3437 del 2014; n. 18775 del 2017).

4. – La sentenza impugnata, dopo corrette premesse in diritto circa la funzione delle tabelle millesimali, è pervenuta all'erronea conclusione che l'impugnazione della deliberazione assembleare approvata in data 7 maggio 2008 dall'assemblea del Condominio

di Taormina, proposta da Alessandro M. e Giuseppa C., dovesse essere integralmente accolta per il vizio del difetto dei *quorum* costitutivi e deliberativi, stante la carenza di dati certi sui valori proporzionali delle rispettive quote.

5. – Come tuttavia ancora di recente precisato da Cass. n. 2406 del 2024, n. 28262 del 2023 e n. 3295 del 2023, la regola in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale è che



l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna.

Si è chiarito, invero, nelle sentenze n. 9839 del 2021 e n. 4806 del 2025 rese dalle Sezioni Unite civili di questa Corte che devono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

L'art. 1136, comma 6, c.c., nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini ('gli aventi diritto', dopo la riformulazione intervenuta con la legge n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione ('sono stati regolarmente convocati')". Pertanto, è compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.). Il verbale di assemblea deve, inoltre, contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, onde verificare la validità della costituzione del collegio e la validità della delibera adottata in relazione ai "*quorum*". Ne consegue che spetta al condomino che impugna la delibera per conseguirne l'annullamento provare, in caso di contestazione,



l'effettiva sussistenza del denunciato vizio del procedimento collegiale, e, ove rimanga incerto il fatto allegato dall'attore, resta a suo carico il rischio della prova mancata.

Spettava perciò a Alessandro M e Giuseppa C provare che la deliberazione approvata dall'assemblea del 7 maggio 2008 fosse viziata con riguardo alla carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio.

5.1. - Quando l'impugnazione di una delibera dell'assemblea condominiale sia fondata, come nel caso in esame, sulla deduzione di vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge, la tabella millesimale assume un rilievo dirimente soltanto quando i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita sul punto ad una convenzione di valore negoziale, la quale si risolve in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo; l'esistenza di tabelle convenzionali, nel caso in esame, non risulta, tuttavia, né allegata né dimostrata.

Ove invece la tabella millesimale approvata dall'assemblea abbia inteso unicamente determinare quantitativamente la portata dei rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sulla base dei criteri legali, l'invalidità di una delibera per difetto dei *quorum* prescinde dalla necessaria verifica del rispetto delle indicazioni tabellari.

Ciò appunto perché, secondo consolidato orientamento di questa Corte, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi



termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010). 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, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi, la cui esistenza ed il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito 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 (ancora Cass. n. 2406 del 2024, n. 28262 del 2023 e n. 3295 del 2023).

Se poi il condomino voglia lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erronee, deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che, secondo l'orientamento di questa Corte, la pronuncia di revisione giudiziale non comporta retroattivamente l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. n. 23739 del 2024; n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

D'altro canto, pur dovendosi convenire con le opinioni dottrinali che, in coerenza con la portata meramente ricognitiva della deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali, ravvisano la natura dichiarativa della sentenza di revisione delle tabelle millesimali (in quanto la stessa, appunto, «dichiara» la volontà della legge rispetto alla fattispecie concreta con funzione di mero accertamento), l'impugnazione per annullamento delle passate delibere approvate



sulla base delle tabelle erronee *illo tempore* vigenti, riferendosi i vizi derivati ai *quorum* costitutivi o deliberativi o alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese, resta pur sempre soggetta all'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c. Ciò smentisce anche l'esperibilità di azioni di ingiustificato arricchimento correlate al versamento di contributi calcolati sulla base di valori millesimali inesatti, poi revisionati, in quanto i relativi spostamenti patrimoniali trovano giusta causa nelle delibere di ripartizione annullabili, e perciò, ove non annullate, valide ed efficaci nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

5.2. - La Corte d'appello di Messina, pertanto, dopo aver giustamente considerato che la preesistenza di una regolare tabella millesimale non è requisito di validità delle deliberazioni delle assemblee di condominio, e dopo aver altrimenti valutato, "*a posteriori*", se i *quorum* richiesti per la costituzione dell'assemblea e per l'approvazione della deliberazione del 7 maggio 2008 fossero stati, o meno, raggiunti, avrebbe dovuto applicare il principio secondo cui la prova positiva del vizio della delibera assembleare impugnata deve essere fornita da chi deduce il vizio stesso a fondamento della domanda di annullamento.

6. - Va pertanto accolto, nei sensi di cui in motivazione, il quinto motivo di ricorso, vanno dichiarati assorbiti i restanti motivi e la sentenza impugnata deve essere quindi cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Messina in diversa composizione, la quale procederà a riesaminare la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quinto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura



accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Messina in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

