

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1059 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: BELLINI UBALDO

Data pubblicazione: 14/01/2022

CC. 12/10/2021

**ORDINANZA**

sul ricorso 595-2017 proposto da:

DOCI RENATA LUISA, rappresentata e difesa dall'Avv.to  
LUCA STENDARDI ed elettivamente domiciliata presso lo  
studio dell'Avv. GIOVANNI BARDANZELLU in ROMA, Via  
BANCO di SANTO SPIRITO 48

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO Via AMPERE 126, Milano, in persona  
dell'amministratore p.t., Rodolfo Giovanzana, rappresentato  
e difeso dagli Avv.ti PASQUALE IANNOTTA e RODOLFO  
CORONATI, ed elettivamente domiciliato presso lo studio del  
secondo, in ROMA, Via TACITO 7

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 2156/2016 della CORTE d'APPELLO di  
MILANO pubblicata il 30.5.2016;

ol  
2154/21

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 12/10/2021, dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

### **FATTI DI CAUSA**

Con sentenza n. 4193/2013, pubblicata in data 25.3.2013, il Tribunale di Milano rigettava la domanda proposta da Renata Luisa Doci nei confronti del CONDOMINIO di via AMPERE n. 126 di MILANO, al fine di ottenere la dichiarazione di nullità, illegittimità e comunque l'annullamento della delibera condominiale del 12.10.2009, nella parte in cui risultavano approvate a maggioranza nuove tabelle millesimali, con conseguente nullità, illegittimità e comunque invalidità della delibera di ripartizione del preventivo delle spese generali per l'anno 2009/2010, con l'attribuzione di nuovo valore millesimale alla proprietà Doci. Il Tribunale rilevava che la delibera impugnata aveva provveduto ad approvare le nuove tabelle di gestione, ricalcolate in forza delle modifiche apportate dalla Doci alla propria unità immobiliare, con ciò limitandosi a riconoscere che le operazioni di calcolo eseguite dal tecnico incaricato dal Condominio erano conformi ai criteri codicistici. Era, pertanto, legittimo il potere esercitato dall'assemblea, finalizzato a percepire adeguati contributi di spesa alla conservazione e godimento delle parti comuni, fermo restando il diritto del condomino dissenziente di impugnare detta delibera, al fine di dimostrare eventuali vizi di eccesso o abuso di potere della delibera. Il Giudice di primo grado riteneva che detta prova fosse mancata.



Avverso detta sentenza proponeva appello Renata Luisa Doci chiedendone la riforma. Resisteva al gravame il Condominio.

Con sentenza n. 2156/2016, depositata in data 30.5.2016, la Corte d'Appello di Milano rigettava l'appello condannando Renata Luisa Doci al pagamento delle spese processuali del grado. In particolare, il giudice del gravame osservava che l'appellante si era limitata a censurare la diversità del criterio utilizzato in sede di modifica delle tabelle rispetto a quello originario (superficie catastale/superficie reale) senza dimostrare in concreto la violazione del principio del "valore proporzionale delle quote". In sostanza, la Doci non aveva provato che le tabelle modificate e approvate con la delibera impugnata avessero alterato la proporzionalità tra il valore dei piani secondo "*diversa convenzione*", necessitante di unanimità di consensi. Nella fattispecie, non era contestato che l'immobile di proprietà della Doci, a seguito del recupero a fini abitativi del sottotetto, avesse incrementato la propria superficie passando dagli originari mq. 204 agli attuali mq. 311. Tale variazione comportava un utilizzo più intenso dei beni e servizi condominiali, andando a interessare indirettamente le altre unità immobiliari, con la conseguente necessità di esprimere in precisi termini aritmetici il mutato rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, al fine di consentire la ripartizione delle spese secondo i principi dettati dall'art. 1123 c.c., cosa avvenuta nel caso di specie.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione Renata Luisa Doci sulla base di cinque motivi. Resiste il Condominio con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.1.- Con il primo motivo, la ricorrente lamenta ex «Art. 360 n. 4 c.p.c.; [la] nullità della sentenza per *error in procedendo* in relazione all'art. 112 c.p.c.», osservando che la modifica deliberata nel 2009 si era limitata a incidere sulla sola proprietà della medesima, senza considerare le altre e rapportando i mq. catastali della stessa unità immobiliare a quella di altre le cui schede non riportavano il dato della loro estensione in mq, ma soltanto il numero dei vani. Pertanto, i parametri di valutazione erano non omogenei. Nel momento in cui il Condominio utilizzava per alcune unità immobiliari l'unità di misura della consistenza rapportandola al vano, introduceva un duplice criterio di ripartizione diverso da quello originario, utilizzato per le tabelle allegate al regolamento, cioè la superficie reale.

1.2. - Con il secondo motivo, la ricorrente deduce ex «Art. 360 n. 3 c.p.c.: violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 100 c.p.c.). L'interesse ad agire consiste nell'esigenza di ricorrere al Giudice per evitare una lesione al proprio diritto. L'indagine del Giudice è limitata a stabilire se l'istante possa eventualmente conseguire, attraverso il giudizio, il vantaggio che si è ripromesso, mentre l'esistenza in concreto della lesione attiene al merito. sono affette le deliberazioni (Cass. n. 2999 del 2010; Cass. n. 17276 del 2009; Cass. n. 4270 del 2001).

1.3. - Con il terzo motivo, la ricorrente deduce ex «Art. 360 n. 3 c.p.c.: [la] violazione o falsa applicazione di una norma di diritto (art. 2697 c.c.). Secondo la ricorrente, essendo errata l'estensione delle singole unità immobiliari, la proporzionalità tra il valore dei piani è stata eliminata e non semplicemente

B

modificata: così facendo il Condominio ha dato vita a quella "diversa convenzione" necessitante l'unanimità dei consensi.

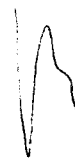
1.4. – Con il quarto motivo, la ricorrente deduce ex «Art. 360 n. 5 c.p.c.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti», giacché la delibera impugnata, anziché valutare la consistenza di tutte le unità immobiliari con una medesima unità di misura, ha utilizzato due diversi parametri (vano catastale/superficie catastale).

1.5. – Con il quinto motivo, la ricorrente lamenta ex «Art. 360 n. 5 c.p.c.: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti». La questione dell'annullamento del preventivo è stata oggetto di appello, ma su di essa la Corte di merito non si è pronunciata.

2. – Il primo motivo è fondato.

2.1. – Secondo la Corte distrettuale il criterio di nuova ripartizione approvato dal Condominio sarebbe risultato anche affetto da contraddizione e illogicità in quanto dalle schede catastali allegare alle nuove tabelle (doc. 9-30) emergeva che per tutte le unità immobiliari fossero indicati i metri quadri, essendone alcune ancora censite in numero di vani, con elemento non omogeneo.

Così opinando che la modifica deliberata nel 2009 si sarebbe limitata ad incidere solo sulla proprietà Doci, senza considerare le altre e rapportando in mq catastali della stessa unità immobiliare a quella di altre le cui schede non riportavano il dato della loro estensione in mq; laddove la Corte territoriale rigettava i motivi di appello ritenendo, con riferimento al primo motivo della decisione del tribunale, che, "dalla lettura delle conclusioni precisate in primo grado rilevava che la valutazione



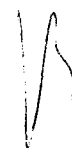
della nullità o annullabilità della delibera 12/10/2009 veniva unicamente eccepita sotto il profilo dell'adozione a semplice maggioranza di nuove tabelle millesimali, con conseguente nullità/annullamento della ripartizione del preventivo spese generali".

Infine, nel qualificare il *thema decidendum* al fatto che la nullità/annullabilità della delibera in oggetto venisse unicamente eccepita sotto il profilo dell'adozione a semplice maggioranza di nuove tabelle millesimali, aveva evidentemente escluso l'ingresso a nuovi e diversi motivi di doglianza non avanzati in primo grado e inammissibili in appello e sostanzialmente contenuti in quanto esposto dall'appellante nel quarto motivo d'appello.

2.2. - Rilevava viceversa la ricorrente come in realtà il quarto motivo d'appello fosse trattato sull'assunto che il criterio di nuova ripartizione approvato dal condominio risultava anche affetto da contraddizione e illogicità in quanto dalle schede catastali allegata alle nuove tabelle emergeva che non per tutte le unità immobiliari fossero indicati i metri quadri, essendo alcune ancora censite in numero di vani e quindi con elemento non omogeneo.

Nel momento in cui il condominio ha ritenuto di ricavare il rapporto millesimale utilizzando per alcune unità immobiliari, ma non per tutte, l'unità di misura della consistenza rapportandola al vano, in quel momento ha introdotto un duplice criterio di ripartizione diverso da quello originale utilizzato per le tabelle allegata al regolamento.

Il mancato esame da parte della Corte di appello sulla richiesta pronuncia di nullità della delibera per avere questa



mutato i criteri di ripartizione delle spese (sia con l'utilizzo di diversi criteri di misurazione tra le singole unità immobiliari che con la modifica del criterio riportato nelle tabelle allegate nel regolamento di computo della superficie in metri quadri) costituisce violazione del precetto dell'art. 112 cpc dell'obbligo per il giudicante di pronunciarsi su tutta la domanda.

3. - S'è dunque in presenza di una non contestabile illegittima modifica di un criterio essenziale per computare correttamente la misura di contribuzione agli oneri comuni a carico del singolo condomino.

3.1. - Peraltro, ritiene questo Collegio - così confermando quanto già affermato dalle Sezioni Unite con le sentenze Cass. sez. un. 9839 del 2021; e Cass., sez. un., n. 4806 del 2005 - che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.

In proposito, va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135, nn. 2 e 3, cod. civ., alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 cod. civ. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza



di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni".

4. - In conclusione, va accolto il primo motivo, con assorbimento di tutti gli altri motivi. La sentenza impugnata deve essere dunque cassata e rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Milano, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, con assorbimento degli altri; cassa, in relazione ai motivi accolti, e rinvia ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della

