



26042-19

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 8709/2014

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 26042

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C I

FELICE MANNA	- Presidente -	Ud. 16/10/2018
SERGIO GORJAN	- Consigliere -	PU
VINCENZO CORRENTI	- Consigliere -	
RAFFAELE SABATO	- Rel. Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 8709-2014 proposto da:

CONDOMINIO VIA MAZZINI N 46 TORINO FLLI CALANDRA 10  
TORINO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TACITO  
23, presso lo studio dell'avvocato CINZIA DE MICHELI,  
che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
GABRIELE BRUYERE;

- **ricorrente** -

2018

3337

**contro**

EGEA SRL, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VAL DI  
NON 18, presso lo studio dell'avvocato NICOLA MASSAFRA,  
che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
ALBERTO TEALDI;

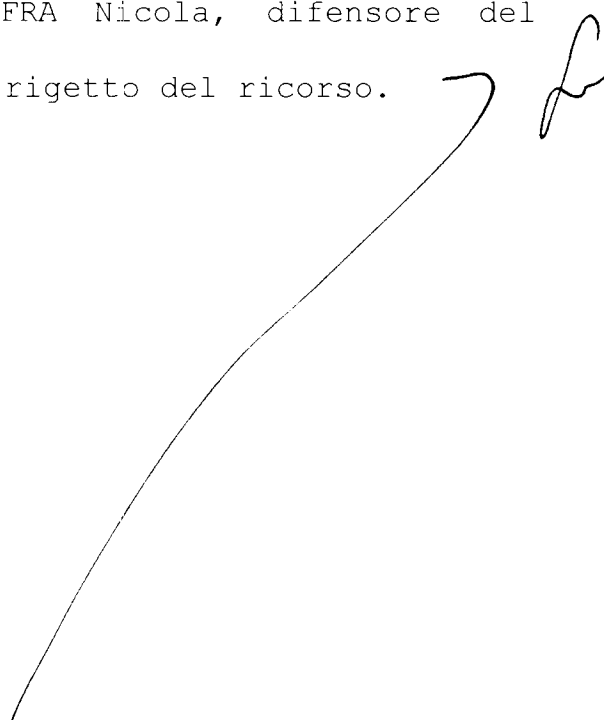
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 338/2013 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 18/02/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2018 dal Consigliere RAFFAELE SABATO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale SERGIO DEL CORE che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Lara LUNARI, con delega depositata in udienza dell'Avvocato MASSAFRA Nicola, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso.

A handwritten signature is located at the end of the text. A long, thin, curved line starts from the bottom of the page and points upwards towards the signature and the text above it.



16.10.2018 n. 9 RG 8709-2014

## **FATTI DI CAUSA**

1. Con atto di citazione notificato in data 07.10.2005 la Egea s.r.l. ha convenuto in giudizio il condominio in via Mazzini n. 46 - via F.lli Calandra 10, in Torino, impugnando la delibera adottata dall'assemblea dei condomini il giorno 04.07.2005, con cui erano stati approvati alcuni lavori di ristrutturazione.
2. A sostegno della domanda la s.r.l. ha rilevato come la delibera fosse nulla o, in ogni caso, annullabile per la non regolare costituzione dell'assemblea e per l'essere state utilizzate tabelle millesimali non debitamente approvate dalla totalità dei condomini, con la conseguente errata ripartizione delle spese.
3. Il condominio si è costituito in giudizio eccependo la decadenza dalla tempestiva impugnazione della delibera, ritenendo decorso il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ., nonché la carenza di interesse ad agire, avendo parte attrice alienato i propri beni siti nell'edificio a terzi in data anteriore alla delibera; ha chiesto comunque il rigetto della domanda.
4. Con sentenza depositata in data 29.04.2009 il tribunale di Torino ha ritenuto tardiva l'opposizione alla delibera, così disattendendola.
5. Avverso la decisione ha proposto appello la società, negando l'avvenuto decorso del termine, dal momento che l'impugnazione era stata tempestiva.
6. Con sentenza depositata in data 18.02.2013 la corte d'appello di Torino, in riforma della sentenza di primo grado, ha ritenuto tempestiva l'impugnazione della delibera; ha poi annullato la stessa in quanto illegittima nella parte in cui ha previsto la ripartizione delle spese prescindendo dalle tabelle millesimali vigenti e utilizzandone

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized letter 'F' with a vertical line extending downwards from its base.



altre, mai approvate, non potendo darsi attuazione a criteri <sup>diversi</sup> per quanto assistiti da una eventuale prassi formatasi negli anni; circa poi la presunta carenza di interesse di parte appellante, eccettata dal condominio, la corte d'appello ha sancito il sussistere dell'interesse dal momento che la società Egea s.r.l. continuava a essere proprietaria all'interno dello stabile condominiale di alcune unità e di alcuni box.

7. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il condominio sulla base di un motivo. La Egea s.r.l. ha resistito con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

8. Avviata inizialmente la causa alla decisione in sede camerale, all'esito della camera di consiglio in data 27/06/2018 il procedimento - stante il rilievo delle questioni trattate - è stato rimesso alla pubblica udienza, celebratasi in data odierna.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con un unico motivo si lamenta la violazione degli artt. 1118, 1130, 1135, 1136, 1137, 1138, 1322 e 2729 cod. civ., degli artt. 68 e 69 disp. att. cod. civ., nonché dell'art. 115 cod. proc. civ., oltre "omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia".

2. Il motivo è parzialmente inammissibile, quanto alla censura per "omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia". Essendo stata la sentenza impugnata depositata posteriormente all'11.09.2012 (e precisamente in data 18.02.2013), al presente procedimento è applicabile *ratione temporis* il testo dell'art. 360, primo comma, n. 5 cod. proc. civ. come modificato dal d.l. n. 83 del 2012, convertito in l. n. 134 del 2012, che ammette la censura motivazionale al livello del "minimo costituzionale" dell'"omesso esame". Non deducendo la parte ricorrente alcun fatto



storico il cui esame sarebbe stato omesso, non è possibile - al di là della testuale rubrica del motivo - neppure riqualificare la censura si da conformarla alla nuova disposizione.

3. Le residue doglianze per violazione di legge, ammissibili, possono essere esaminate congiuntamente in relazione a tutte le norme sostanziali indicate, prescindendosi da quella dell'art. 115 cod. proc. civ., atteso che, come sinteticamente dedotto nello stesso ricorso (p. 9), essenzialmente si censura come erronea l'affermazione della corte d'appello (p. 10 della sentenza impugnata) secondo la quale la tabella millesimale allegata a regolamento di condominio non può essere modificata per *facta concludentia*.

4. Diversamente da quanto ritenuto anche dal p.g., il motivo è infondato, per cui corretto appare il *decisum* della corte torinese, non sussistendo la dedotta violazione delle indicate norme di legge.

5. E' consapevole il collegio della circostanza che per lungo tempo (v. ad es. Cass. n. 3245 del 10/02/2009, nella massima ufficiale) la giurisprudenza di legittimità ha affermato, in tema di condominio, che le tabelle millesimali "possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, poiché i condomini, anche in mancanza di tale regolamento, sono liberi di accordarsi tra loro ai fini della ripartizione di tutte o alcune delle spese comuni, purché sia rispettata, a norma dell'art. 1123 cod. civ., la quota posta a carico di ciascuno in proporzione al valore della rispettiva proprietà esclusiva". Richiamando giurisprudenza precedente, la pronuncia del 2009 sopra esemplificativamente ricordata ha riprodotto anche nel testo esteso la contraddittoria affermazione del sussistere della libertà dei condomini di accordarsi circa il riparto delle spese, a fronte però dell'obbligo di rispettare la proporzionalità rispetto al valore della porzione di piano; alla cennata contraddittoria affermazione, nel testo esteso, si



aggiungeva il rilievo - anch'esso tratatizio - che "il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) [è] preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle" (così la sentenza del 2009 cit.; il principio di "preesistenza" delle quote, in tal modo richiamato, era stato affermato ad es. da Cass. n. 13505 del 03/12/1999). I *facta concludentia* cui si ricollegava, secondo le esperienze giurisprudenziali di merito, il riconoscimento di possibili modifiche in forma libera delle tabelle erano, tradizionalmente, il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto applicata; la prolungata accettazione dei bilanci; la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese condominiali straordinarie; o ancora l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

6. Quanto alla forma delle tabelle millesimali, traendo spunto dalla distinzione tra le tabelle allegate a un regolamento contrattuale e quelle non allegate, parte della giurisprudenza si è orientata verso l'affermazione che - limitatamente a queste ultime, almeno (chiara in tal senso Cass. n. 3245 del 10/02/2009 cit.) - la creazione e la modificazione non richiedesse la forma scritta *ad substantiam*, essendo esse desumibili anche da *facta concludentia*.

7. Già da un decennio prima, senza occuparsi della forma delle tabelle millesimali originarie o modificate, le sezioni unite di questa corte (Cass. sez. U n. 943 del 30/12/1999, in massima) erano pervenute - trattando del diverso aspetto della forma del regolamento condominiale - ad affermare che la formazione del regolamento (anche non contrattuale, v. *infra* per le specificazioni) "è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma cod. civ. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 delle disp. di att. al cod. civ., sia dalla circostanza che,

R



quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 cod. civ., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta *ad substantiam* (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito *ad probationem*, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini".

8. La pronuncia era stata ribadita, ad es., da Cass. n. 5626 del 18/04/2002, n. 18665 del 16/09/2004, n. 17694 del 14/08/2007 e n. 2668 del 05/02/2013.

9. Le sezioni unite di questa corte sono tornate a occuparsi dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali con la sentenza n. 18477 del 09/08/2010, che ha risolto la contraddizione sopra tratteggiata. Si è affermato che tale atto, al pari di quello di revisione delle tabelle, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine



sufficiente l'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini - di cui veniva affermata la competenza a tal fine - con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.

9.1. L'arresto nomofilattico ha escluso, al fine di parimenti escludere la necessità dell'unanime approvazione, che l'atto in questione sia un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni; le sezioni unite, pur condividendo l'avviso che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti, hanno chiarito che - così risolvendo il precedente atteggiamento contraddittorio - ciò è coerente con un "margine di discrezionalità", per cui l'atto di approvazione è atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, mentre non è idoneo - si ribadisce - a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti. In tal senso la deliberazione assembleare che approva le 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 una valutazione tecnica. Se caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti - secondo le sezioni unite - tale caratteristica non ricorre nel caso di specie.

9.2. La sentenza nomofilattica contiene importanti affermazioni ai fini che qui rilevano:

a) anzitutto le sezioni unite ritengono che "l'atto di approvazione della tabella fa capo a una documentazione ricognitiva" del rapporto tra valori delle proprietà esclusive;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'f'.





b) le "tabelle, in base all'art. 68 disp. att. cod. civ., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 cod. civ., viene approvato dall'assemblea a maggioranza", per cui è "logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio"; "in senso contrario non sembra si possa sostenere ... che la allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine alla approvazione"; "in linea di principio, infatti, un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente".

9.3. E' su tale ultima affermazione, indubbiamente condivisibile, che il collegio intende porre attenzione. Essa, in via di principio, comporta anche che la "stessa disciplina" in tema di forma, scritta *ad substantiam* come predicata dalle sezioni unite del 1999, sia imposta al regolamento e alle tabelle.

9.4. E' ben vero che, nel testo esteso, la sentenza delle sezioni unite del 2010 si riferisce (anche) ampiamente alla precedente giurisprudenza in tema di approvazione *per facta concludentia* delle tabelle millesimali; ma - a ben vedere - i richiami sono operati non al fine di condividere un'impostazione di favore per la validità di tale approvazione in ogni caso, bensì - nella limitata prospettiva di considerazione dei comportamenti concludenti dei condomini assenti o dissenzienti rispetto a una delibera approvativa - per verificare la tesi, poi accolta, della possibilità di creazione o modificazione delle tabelle per delibera non totalitaria o non unanime.

9.5. Ciò posto, e atteso dunque che la pronuncia nomofilattica del 2010 non tratta - se non mediante i meri incisi anzidetti - la questione della forma delle tabelle deve affrontarsi, ad avviso del collegio, proprio estendendo l'ambito dei predetti riferimenti normativi.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'F' with a long vertical stroke extending upwards and a small hook at the bottom.



In tal senso, oltre ad affermarsi con le sez. un. del 2010 che per la formazione o la modificazione delle tabelle è necessaria una "documentazione ricognitiva", e che essa deve essere allegata al regolamento di condominio, il quale, secondo la pronuncia delle sez. un. del 199, deve avere forma scritta *ad substantiam*, per cui anche ai fini della forma un "atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente", deve ampliarsi la prospettiva, considerando che altro è la tabella - quale "documentazione ricognitiva" dei valori proporzionali -, altro è l'atto approvativo.

9.6. Se poi, in base all'argomento fondato sull'art. 68 disp. att. c.c., può già affermarsi che le tabelle in quanto tali - siccome allegate al regolamento di condominio - debbano avere, come quest'ultimo, forma scritta *ad substantiam*, ulteriori argomentazioni sono necessarie quanto alla forma dell'atto approvativo. Prescindendo da approvazioni mediante scrittura privata non assembleare, qualora l'atto di approvazione (o di revisione) sia di scaturigine condominiale, deve ritenersi che esso debba avere veste di deliberazione assembleare (come affermato dalla sentenza delle sez. un. del 2010), avente forma scritta *ad substantiam*, escluse approvazioni *per facta concludentia*. Delle riunioni dell'assemblea, del resto, si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore (art. 1136, settimo comma, cod.civ.). Ammettere la diversa forma libera per l'atto approvativo, così limitandosi indebitamente il requisito formale della scrittura alle mere tabelle di natura computistica, normalmente non recanti elementi testuali circa il procedimento di approvazione né i dati relativi a presenti, votanti e sottoscrittori, equivarrebbe a vanificare il combinato disposto delle norme già citate, per cui (in base all'art. 68 disp. att. cod. civ.) le tabelle sono allegate al regolamento di condominio, il quale (in base

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a small loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.



all'art. 1138 cod. civ.) viene approvato dall'assemblea a maggioranza: deve quindi constare dal documento allegato anche l'approvazione con la prescritta maggioranza delle tabelle, con la conseguenza che la delibera approvativa va adottata in forma necessariamente scritta *ad substantiam*.

9.7. In tal senso dunque rimeditato ogni precedente indirizzo, in particolare affermandosi che, se è vero che le tabelle possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti, non è vero che, anche in caso di approvazione delle sole tabelle, non vadano rispettate le norme in tema di forma del regolamento sia in ordine alle tabelle in senso stretto sia in ordine al loro atto approvativo costituito da delibera dell'assemblea, che debbono rivestire la forma scritta *ad substantiam*.

9.8. Tale conclusione, limitata alle deliberazioni assembleari approvative di tabelle millesimali originarie o modificate, non incide ovviamente sulla soluzione del diverso problema relativo alla forma che debbono rivestire le altre delibere condominiali non aventi il predetto oggetto (a fronte di remota giurisprudenza che ammetteva la forma orale, di altra che riconosceva il sussistere di una forma *ad probationem* tanto da essere inammissibile la prova per testi in argomento - in questo senso ad es. Cass. n. 2101 del 08/03/1997 -, nonché infine di giurisprudenza che ammetteva la impugnabilità per carenza di forma scritta - così Cass. n. 5014 del 22/05/1999 e, implicitamente, secondo alcune letture, Sez. U n. 4806 del 07/03/2005, per cui la mancanza di forma determinerebbe la nullità della decisione assembleare per carenza dei requisiti minimi essenziali previsti dalla legge).

9.9. Sull'argomento della modifica delle tabelle millesimali è intervenuto il legislatore con la novella n. 220 del 2012, con cui sono

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.



stati novellati gli artt. 68 e 69 disp. att. cod. civ. La modifica, *ratione temporis*, non rileva ai fini della fattispecie in esame, di epoca anteriore.

9.10. Quanto innanzi considerato – concernente la forma delle tabelle millesimali – non investe l'altra questione della forma della "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., che – come chiarito dalla giurisprudenza – comporta la ripartizione in via non negoziale tra gli interessati, in deroga rispetto a quella legale da riflettersi nelle tabelle millesimali non aventi natura negoziale, delle spese che i condomini di un edificio sono tenuti a sopportare (recentemente, *per incidens*, Cass. n. 23688 del 06/11/2014 e n. 27233 del 04/12/2013; *ex professo*, senza riferimento al problema della forma, Cass. n. 7300 del 26/03/2010 e n. 1848 del 25/01/2018). In relazione, tuttavia, alla diversa funzione – generale normativa e programmatica, da un lato, per una singola gestione o spesa, dall'altro – che la "diversa convenzione" può assumere, nonché in relazione alla sua efficacia (reale o personale, con quanto ne consegue in tema di trascrivibilità e estensibilità agli aventi causa a titolo particolare degli originari stipulanti, in difetto di specifico consenso) e alla sua possibile revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., non sono indifferenti i problemi di forma, oltre che quelli di adozione unanime o non unanime.

10. Venendo, dunque, al caso di specie, poiché come emerge dalle concordi prospettazioni delle parti e dalla sentenza impugnata il condominio ha operato l'addebito all'Egea s.r.l. (la cui porzione residua di proprietà nel condominio non è inclusa in tabella in quanto originariamente sinistrata) "prescindendo dalle tabelle" e secondo criteri di prassi in base a tacita adesione, quanto considerato dalla corte d'appello (alla p. 10 della sentenza impugnata) secondo cui sono irrilevanti "le prassi in concreto seguite non rispettose delle tabelle, ritenendosi del tutto irrilevante anche il consenso tacito dei

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R'.



condomini, pur consolidato nel tempo”, “sino a quando [le tabelle in essere] non vengano modificate da una valida deliberazione”, è conforme al principio di diritto sopra enunciato. Ne deriva che va rigettato il ricorso.

11. Le incertezze manifestatesi in giurisprudenza in ordine al profilo giuridico trattato sono ragione per la compensazione della spese del giudizio di legittimità. Nonostante la compensazione, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 va dato atto del sussistere dei presupposti – ancorati al mero rigetto del ricorso - per il versamento dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

### **P.Q.M.**

la corte rigetta il ricorso; compensa le spese del giudizio di legittimità; ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 dà atto del sussistere dei presupposti per il versamento a carico del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile in data 16 ottobre 2018.

Il consigliere est.

(R. Sabato)

Il presidente

(F. Manna)

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 15 OTT. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*