

---

---

## **Condominio: approvazione tabelle millesimali non ha natura contrattuale**

*L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura contrattuale, con la conseguenza che lo stesso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2.*

### **Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 13.12.2019, n. 32990**

*...omissis...*

1. Con il primo motivo si lamenta omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, rilevando: a) che l'esame delle varie delibere intervenute sino alla approvazione delle tabelle millesimali rivelava che in assemblea si era discusso dei criteri di riparto delle spese, giungendo ad applicare criteri mai approvati dall'assemblea; b) che con la delibera del 2002 erano state approvate, ma non all'unanimità dei condomini, le tabelle millesimali; c) che, con riferimento alla delibera del 19 agosto 2006, la B-Invest aveva esplicitamente lamentato la difformità dei criteri di riparto utilizzati rispetto a quelli deliberati nel 2002; d) che negli scritti difensivi era stato contestato il criterio del valore - anziché dell'uso - impiegato dal consulente tecnico d'ufficio; e) che, pertanto, l'invocata esenzione della spese riguardava le loro proprietà poste al pian terreno e non quelle collocate nel piano interrato, per le quali si era sempre inteso contribuire regolarmente; f) che inspiegabilmente i giudici di merito avevano omesso di considerare l'art. 1123 c.c., comma 3 e l'art. 1124 c.c.; g) che il giudice aveva completamente omesso di motivare in ordine alla erronea considerazione della superficie dei box e posti auto - irrazionalmente considerata in termini convenzionali - e alla predisposizione di due distinte tabelle, per scale e ascensore, fondate su criteri distinti e censurate specificamente nell'atto di appello; h) che, in definitiva, le tabelle dovevano ritenersi errate, quantomeno con riferimento alla posizione del condomino Br. - Bo., e sarebbero divenute errate in caso di cessione, da parte della ricorrente, di garage e cantina; i) che la sentenza aveva completamente omesso di motivare per quanto riguarda la misurazione dell'altezza di ciascun piano.

2. Con il secondo motivo si lamenta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1124 c.c., per avere la Corte territoriale omesso di applicare il costante principio giurisprudenziale, in forza del quale, in caso di approvazione di criteri convenzionali di riparto delle spese, in deroga delle disposizioni codicistiche, è necessaria la volontà unanime di tutti i condomini.

3. I due motivi di ricorso, esaminabili congiuntamente per la loro stretta connessione, sono, nel loro complesso, infondati.

Con riferimento alle delibere precedenti a quella del 2002, le censure sono, in realtà, inammissibili nella parte in cui la ricorrente contrappone in termini generici e assertivi la propria interpretazione a quella della Corte.

La critica della ricorrente alla interpretazione fornita dalla sentenza impugnata delle delibere assembleari delle quali si tratta come dirette non a modificare le tabelle ma ad applicare criteri difformi da queste (con conseguente mera annullabilità delle stesse: Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806) non è accompagnata dalla indicazione dei criteri di ermeneutica (per l'applicabilità delle regole dettate dagli artt. 1362 e seg. c.c. alla materia delle delibere assembleari, v. Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501) che sarebbero stati violati.

Invero, l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che, *ratione temporis*, nelle ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, nel quadro del cd. "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nella formulazione attualmente vigente, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'artt. 1362 e seg. c.c. (v., di recente, Cass. 30 novembre 2017, n. 28763).

Esclusa, nel caso di specie, la prima ipotesi, deve solo aggiungersi che il sindacato di legittimità può avere ad oggetto solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici ed il processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (Cass. 28 marzo, 2017, n. 7927, in motivazione). Pertanto, al fine di riscontrare l'esistenza dei denunciati errori di diritto o vizi di ragionamento, occorre che il ricorrente specifichi i canoni in concreto inosservati e il punto e il modo in cui il giudice di merito si sia da essi discostato.

D'altra parte, per quanto concerne la delibera del 2002, deve solo ribadirsi che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura contrattuale, con la conseguenza che lo stesso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, (Cass., Sez. Un., 9 agosto 2010, n. 18477; di recente, v. Cass. 25 ottobre 2018, n. 27159).

Quanto, infine, alla delibera del 2006, il ricorso, nonostante l'ampiezza dello sviluppo, rimane assertivo quanto alla contestazione della non rispondenza, per quanto rileva nel presente giudizio, dei criteri concretamente adottati rispetto a quelli risultanti dalla delibera del 2002.

Quanto, infine, alle critiche che investono la determinazione giudiziale delle tabelle millesimali, va ribadito che, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che quelli estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze di tali proprietà esclusive (Cass. 11 settembre 2017, n. 21043).

Pertanto, con riguardo alle spese relative a scale e ascensori, esattamente la Corte territoriale, nel valutare la rispondenza della consulenza tecnica d'ufficio ai criteri di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c., ha considerato unitariamente i locali al pian terreno con le pertinenze poste nel seminterrato e servite dai servizi sopra ricordati. Le critiche della ricorrente, peraltro, quanto al malgoverno del criterio dell'uso sono del tutto

generiche e si sovrappongono all'infondata pretesa di scindere l'immobile dalle pertinenze.

Infine, da un lato, la censura relativa alla predisposizione di due tabelle per scale e ascensore rimane, come già rilevato dalla Corte d'appello, generica, nel senso che la ricorrente non illustra alcun profilo di specifica irrazionalità o erroneità della determinazione, non documentando la base obiettiva del riferimento, per la tabella ascensore, al calcolo dei millesimi in proporzione all'altezza dei piani; dall'altro, la doglianza che investe le modalità di determinazione del valore dei garage è priva di specificità, in quanto la superficie, per quanto sopra detto, è solo uno dei criteri di determinazione del valore, con la conseguenza che non è dato cogliere alcuna irrazionalità, ai fini che qui rilevano (ossia della regolamentazione del concorso nelle spese per scale e ascensore), nella scelta di correlarlo ad una superficie convenzionale unitaria, in ragione della sostanziale identità funzionale dei locali. D'altra parte, neppure emerge una apprezzabile alterazione tra i valori posti a base delle tabelle e quello effettivo (v., ad es., le indicazioni di Cass. 10 febbraio 2010, n. 3001, sulla scia delle indicazioni di Cass., Sez. Un., 9 luglio 1997, n. 6222).

4. In conclusione, il ricorso va rigettato e la ricorrente condannata al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, oltre che dichiarata tenuta al raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, il 10 luglio 2019.

Depositato in Cancelleria il 13 dicembre 2019