



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ALDO CARRATO

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

ROSSANA GIANNACCARI

Consigliere

MAURO CRISCUOLO

Consigliere

STEFANO OLIVA

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.18/01/2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23240/2020 R.G. proposto da:

SUPERCONDOMINIO

elettivamente domiciliato in ROMA

, presso lo studio dell'avvocata

, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

;

-ricorrente-

contro

SILVANO, rappresentato e difeso dall'avvocato

;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TORINO n. 1975/2019, depositata il 12/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/01/2024 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Il Supercondominio

di Torino,

ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la



sentenza n. 1975/2019 della Corte d'appello di Torino, pubblicata il 12 dicembre 2019.

Resiste con controricorso Silvano

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380-*bis*.1 c.p.c.

3. La Corte d'appello di Torino ha respinto il gravame proposto dal Supercondominio contro la sentenza n. 2018/2018 del Tribunale di Torino, che aveva accolto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avanzata dal condomino Silvano con riguardo alle delibere approvate dall'assemblea del Supercondominio nella riunione dell'11 febbraio 2016, limitatamente ai punti 2, 3, 4, 5, 7, per l'erronea determinazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi.

Il Tribunale, premesso che il Supercondominio è composto dai lotti A, B e C e che i regolamenti condominiali contengono differenziate tabelle di ripartizione delle spese in relazione ai tre lotti, pur non immediatamente riferibili alle rispettive quote millesimali di proprietà, ha non di meno ritenuto inattendibile la determinazione delle quote in rapporto di 3000/3000 di cui 1000/1000 attribuibili a ciascun lotto in parti uguali, ciò portando all'annullabilità della delibera.

La Corte d'appello ha confermato tale ragionamento, affermando che, ove sia configurabile un supercondominio, devono esistere più tabelle, una concernente i millesimi supercondominiali e le altre "interne" ai singoli edifici. Nella specie, il Supercondominio risulta dotato di un regolamento che specifica la ripartizione delle spese, ma non indica i millesimi di proprietà, funzionali anche ad individuare i *quorum* assembleari. La mancata predisposizione della tabella dei millesimi supercondominiali, ad avviso della Corte d'appello di Torino, rende *ex se* "il criterio di computo dei *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea e, quindi dei deliberati in data



11 febbraio 2016, assolutamente non rappresentativo del valore proporzionale dei lotti costituenti il supercondominio. E tanto basta per giustificare l'annullamento delle deliberazioni oggetto di causa".

4. Va premesso che il ricorso si sviluppa in trentuno pagine che denotano altresì una rilevante densità di scrittura per caratteri e per righe, con brani evidenziati in grassetto o sottolineati.

Nella redazione della presente ordinanza si farà comunque sintetico rinvio per relazione ai motivi ed agli argomenti contenuti negli atti di parte.

5. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 1137 c.c., "per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, vizio logico di ragionamento, *error in procedendo*, violazione del principio di non contestazione e omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio. Vi si assume, tra l'altro, che "una tabella dei millesimi di proprietà esisteva ed era sempre stata applicata dal condominio per calcolare la partecipazione alle assemblee e per la votazione"; che l'attore avrebbe "dovuto dare la prova che la tabella in uso è errata" ed "impugnare le tabelle"; che i giudici avrebbero dovuto accertare che i *quorum* assembleari adottati non rappresentavano i valori proporzionali dei lotti costituenti il supercondominio.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1118, 1136 e 1138 c.c., nonché degli artt. 112, 115, 342 c.p.c., ancora l'omessa, insufficiente motivazione, vizio logico di ragionamento e omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio. Oltre a riproporsi considerazioni già svolte nel primo motivo, si sostiene che l'attore avesse domandato l'annullamento della delibera impugnata "per l'errato calcolo del *quorum* costitutivo e deliberativo" con riguardo ai valori proporzionali dei tre lotti, sicché ai



giudici era precluso sindacare se la tabella millesimale in uso fosse rappresentativa di tali valori.

Il terzo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 345, comma 2, c.p.c. avuto riguardo alla supposta novità dell'eccezione relativa alla "interferenza del primo giudice nel potere dispositivo delle parti, pronunciando su questioni non oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio (pagina 11 della sentenza impugnata".

6. Opera la previsione d'inammissibilità di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*) per le censure ricondotte all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Altrettanto inammissibili sono le denunce del vizio di insufficiente o contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti.

La sentenza impugnata contiene, infine, le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e non è perciò affatto "omessa" o "apparente", consentendo un «effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice» (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023), come del resto confermano le plurime contestuali censure strutturate *sub specie* di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, le quali presuppongono che il giudice del merito abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente non corretto.

6.1. Non hanno rilievo i riferimenti che le parti fanno nelle loro difese a sentenze relative alla impugnazione di altre delibere dell'assemblea del Supercondominio ed al criterio di riparto delle spese ivi



adottato, non esistendo alcun vincolo di dipendenza indissolubile tra la verifica della validità di quelle delibere e gli accertamenti che sono oggetto del presente giudizio. Quelle sentenze, il cui contenuto non è stato peraltro indicato con la specificità imposta dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., non assumono, invero, alcuna valenza enunciativa della *regula iuris*, propria del "giudicato esterno", alla quale anche questa Corte avrebbe il dovere di conformarsi nel caso concreto, potendosene, piuttosto, ravvisare la loro astratta rilevanza soltanto in relazione a valutazioni di stretto merito, non utilmente deducibili nel giudizio di legittimità.

6.2. Quanto al resto, i primi due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, per la loro evidente connessione, e risultano fondati nei sensi di cui alla motivazione che segue; l'accoglimento dei primi due motivi comporta l'assorbimento del terzo motivo di ricorso, il quale rimane privo di immediata rilevanza decisoria.

7. Si ha riguardo alla impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione approvata dall'assemblea del Supercondominio nella riunione dell'11 febbraio 2016, per l'erronea determinazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi.

7.1. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte (formatosi già con riguardo a fattispecie cui non era applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-bis c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.), il cosiddetto supercondominio viene in essere "*ipso iure et facto*", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomìni autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. I beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomìni, devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti



assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. (per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomìni e per la nomina dell'amministratore) e dall'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001).

7.2. Alle assemblee del supercondominio partecipano, dunque, tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3, c.c. e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomìni aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3, c.c.).

In sostanza, "le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c., in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari" (in tal senso, Cass. n. 4340 del 2013).

7.3. Proprio al fine di semplificazione dei rapporti gestori (per agevolare, cioè, lo svolgimento delle rispettive assemblee, ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze,



nonché per ripartire le spese), nei casi, appunto, in cui più edifici o condomini abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-*bis* c.c., la sentenza n. 19939 del 2012 di questa Corte (poi seguita da Cass. n. 32237 del 2019) affermò così che "laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: a) La prima riguarda i millesimi supercondominali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. (...) La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio".

Tale "tabella millesimale del supercondominio" va approvata dall'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ove abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, se si intenda derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare la "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., occorre il consenso contrattuale unanime dei condomini. Non è altrimenti configurabile una formazione o revisione delle tabelle millesimali per "*facta concludentia*" (Cass. n. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019).

8. Ha tuttavia errato la Corte d'appello di Torino a ritenere annullabili le delibere approvate dall'assemblea del Supercondominio nella riunione dell'11 febbraio 2016 per l'erronea individuazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi, desumendo tale vizio dalla (logica) inattendibilità delle tabelle di ripartizione delle spese che suddividono le quote in rapporto di 3000/3000 di cui 1000/1000 attribuiti a ciascun lotto in parti uguali ed affermando che la mancata predisposizione della corretta tabella dei millesimi supercondominali "basta per giustificare" l'invalidazione delle decisioni collegiali.

8.1. 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 (Cass. n. 28262 del 2023; n. 3295 del 2023). Spettava perciò a Silvano provare che le deliberazioni adottate dall'assemblea dell'11 febbraio 2016 fossero viziose 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 complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione.

Quando, infatti, 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.

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 (così da ultimo Cass. n. 3295 del 2023, ma già, ad esempio, Cass. n. 17115 del 2011; n. 3264 del 2005; n. 1 e n. 298 del 1977; n. 1664 del 1974).

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 portata non retroattiva della pronuncia di revisione giudiziale non comporta l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. n. n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

8.2. La Corte d'appello di Torino non avrebbe dovuto, quindi, limitarsi a constatare che mancava una "attendibile" tabella millesimale del Supercondominio non essendo la preesistenza di una regolare tabella requisito di validità delle deliberazioni delle



assemblee di supercondominio, ma avrebbe dovuto valutare, seppur "a posteriori", se i *quorum* richiesti per la costituzione dell'assemblea e per l'approvazione delle relative deliberazioni fossero stati, o meno, raggiunti.

9. Si enunciano, pertanto, i seguenti principi di diritto.

Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3).

Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condòmini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvare dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per "*facta concludentia*".



Il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea di supercondominio, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 c.c., non configurando l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate e dovendo, piuttosto, il giudice comunque accertare, seppur "a posteriori", se le necessarie maggioranze fossero state, o meno, raggiunte.

10. I primi due motivi del ricorso vanno perciò accolti, nei sensi di cui in motivazione, rimanendo assorbito il terzo motivo, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai su enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

accoglie il primo ed il secondo motivo di ricorso, nei sensi di cui in motivazione, dichiara assorbito il terzo motivo, cassa la sentenza in relazione ai motivi così accolti e rinvia alla Corte di appello di Torino in diversa composizione, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 18 gennaio 2024.

Il Presidente
ALDO CARRATO

