

## Assemblea condominiale avente a oggetto la ripartizione delle spese comuni: *Non nulla ma annullabile*

Riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi a oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione delle spese, ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari, vengono in concreto ripartite le spese medesime, stante che queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni. Lo ha ribadito la Cassazione con la [Sentenza n. 8010/2012](#).

Il caso in esame riguarda una condomina che ha impugnato la delibera assembleare con cui erano state ripartite le spese, che la condomina riteneva ingiustificate, in quanto comportanti un aggravio dei costi che la condomina avrebbe sostenuto in relazione alla nomina, non necessaria, di un tecnico e alla sostituzione di tutti i pannelli dei balconi, compresi quelli in buono stato conservativo, spese da ritenersi voluttuarie e non necessitate da alcuna imminente situazione di pericolo. L'impugnazione veniva rigettata in primo e in secondo grado per decorrenza del termine di trenta giorni previsto per l'impugnativa. Avverso la pronuncia di appello, la condomina ha promosso ricorso per Cassazione, rigettato dalla Suprema Corte. Tra i motivi di censura, la ricorrente ha dedotto che il giudice del gravame, statuendo sulla necessità dei lavori, ha ommesso di pronunciare sul punto decisivo della domanda, con conseguente violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato. Il motivo è infondato. La Corte osserva che il giudice di appello si è pronunciato sulle censure mosse dall'appellante, evidenziando che "i lavori inerenti la eliminazione della situazione di pericolo conseguente alle lesioni presenti sui parapetti dei balconi" erano "urgenti e non più differibili" e che, pertanto, per l'assemblea condominiale appariva indispensabile "la nomina di un tecnico per la verifica e la quantificazione dei lavori da eseguirsi sui balconi in ragione della situazione di pericolo in atto". Non sussiste, pertanto, il vizio

di omessa pronuncia denunciato dalla ricorrente. Con altro motivo, la ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 1135 n. 2 e 3 c.c., in relazione alla ritenuta inammissibilità per intervenuta decadenza della delibera assembleare. Sostiene che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di appello, la delibera assembleare che modifica i criteri di ripartizione delle spese condominiali è affetta da nullità radicale deducibile senza limiti di tempo e non meramente annullabile mediante impugnativa da proporsi entro il termine di trenta giorni. Nel caso di specie, ricorsato il principio di cui sopra, la Corte ha osservato che il giudice di appello ha dato atto che la delibera assembleare contestata non ha riguardato la modifica dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese, ma la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese, nell'ambito dei criteri già stabiliti. Correttamente, pertanto, il giudice ha ritenuto che sussisteva una ipotesi di mera annullabilità della delibera in esame, soggetta al termine di decadenza di trenta giorni dalla data di comunicazione ai condomini assenti.

Anna Teresa Paciotti

**Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ. - Sent. del 21.05.2012, n. 8010**

Presidente Triola - Relatore Matera

Svolgimento del processo

Con sentenza del 16-1-2007 il Tribunale di Pescara dichiarava inammissibile per intervenuta decadenza l'impugnativa della delibera condominiale del 3-10-1997, e rigettava le altre impugnative proposte avverso le delibere condominiali del 4-12-1997 e del 17-2-2000 da V.L. nei confronti del Condominio (...), condannando l'attrice alla rifusione delle spese di lite. La V. proponeva appello avverso la predetta decisione, insistendo per l'accoglimento della domanda. Essa chiariva, in particolare, che l'impugnazione delle delibere condominiali del 4-12-1997 e del 17-2-2000 riguardava l'aggravio ingiustificato dei costi che essa condomina avrebbe sostenuto in relazione alla nomina, non necessaria, di un tecnico ed alla sostituzione di tutti i pannelli dei balconi, compresi quelli in buono stato conservativo; spese da ritenersi voluttuarie e non necessitate da alcuna imminente situazione di pericolo. Con sentenza depositata in data

8-7-2010 la Corte di Appello di L'Aquila, in parziale riforma della sentenza impugnata, riduceva le spese del giudizio di primo grado, rigettando per il resto l'appello. Per la cassazione di tale sentenza ricorre la V. , sulla base di sette motivi. Il Condominio resiste con controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale, affidato a un unico motivo.

#### Motivi della decisione

1) Con il primo motivo la ricorrente principale denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. Sostiene che oggetto delle delibere impugnate del 4-12-1997 e del 17-2-2000 era esclusivamente la nomina di un consulente da parte del Condominio per la redazione di un computo metrico, ritenuto non necessario anche dal C.T.U. Rileva che il giudice del gravame, statuendo invece sulla necessità dei lavori, ha omesso di pronunciare sul punto decisivo della domanda, con conseguente violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato. Il motivo è infondato. La Corte di Appello si è pronunciata sulle censure mosse dall'appellante con il primo motivo di gravame, evidenziando (v. pag. 5 della sentenza impugnata) che "i lavori inerenti la eliminazione della situazione di pericolo conseguente alle lesioni presenti sui parapetti dei balconi" erano "urgenti e non più differibili", e che, pertanto, per l'assemblea condominiale appariva indispensabile "la nomina di un tecnico per la verifica e la quantificazione dei lavori da eseguirsi sui balconi in ragione della situazione di pericolo in atto". Non sussiste, pertanto, il vizio di omessa pronuncia denunciato dalla ricorrente. 2) Con il secondo motivo la V. lamenta la violazione degli artt. 1130, 1135, 1137 c.c. e l'illogicità della motivazione. Deduce che il giudice di appello è incorso nel vizio di eccesso di potere, in quanto non si è limitato ad esercitare il sindacato di legittimità sulle delibere assembleari impugnate, ma ne ha valutato il contenuto nel merito, senza considerare, peraltro, che l'impugnativa proposta riguardava esclusivamente la nomina di un tecnico per la redazione di un computo metrico per la sostituzione dei pannelli. Il motivo è privo di fondamento, in quanto la Corte di Appello, nel dare atto che le delibere impugnate costituivano espressione del legittimo esercizio dei poteri discrezionali attribuiti all'assemblea condominiale, e nell'escludere che la spesa deliberata avesse carattere voluttuario, ha esercitato un sindacato di mera legittimità. 3) Con il terzo motivo la ricorrente si duole della violazione degli artt. 2729, 2697 c.c., 115 e 116 c.p.c. Sostiene che sia il giudice di primo grado che il giudice del gravame

hanno travisato le risultanze della prova testimoniale ed hanno omesso di valutare le prove documentali. Rileva che i condomini, incapaci di testimoniare, in quanto parti in causa, hanno riferito che l'incarico dato al perito per la redazione del computo metrico serviva per la trasformazione del balcone, mai deliberata, e non certamente per la sostituzione dei pannelli; e che dal computo metrico redatto dall'architetto F.G. si evince che la deliberazione di sostituzione dei pannelli implicava l'intervento su parti di proprietà esclusiva del singolo condomino. Il motivo, nella parte in cui denuncia l'erronea valutazione della prova testimoniale, è inammissibile, non avendo alcuna correlazione con le ragioni poste a base della decisione, nella quale non si fa alcun riferimento alle deposizioni testimoniali rese dai condomini. Anche le deduzioni svolte riguardo al contenuto del computo metrico redatto dall'architetto F. sono inammissibili, non risultando che con i motivi di gravame l'appellante abbia posto in dubbio la natura comune dei beni oggetto di intervento, e non potendo la relativa questione essere sollevata per la prima volta in sede di legittimità. 4) Con il quarto motivo la V. lamenta la violazione dell'art. 1135 n. 2 e 3 c.c., in relazione alla ritenuta inammissibilità per intervenuta decadenza della delibera assembleare del 3-10-1997. Sostiene che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di Appello, la delibera assembleare che modifica i criteri di ripartizione delle spese condominiali è affetta da nullità radicale deducibile senza limiti di tempo, e non meramente annullabile mediante impugnativa da proporsi entro il termine di trenta giorni. Il motivo è infondato. Secondo il costante orientamento di questa Corte, riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio della attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 n. 2 e 3 c.c., vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili, e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c. (Cass. S.U. 7-3-2005 n. 4806; Cass. 9-2-1995 n. 1455; Cass. 8-6-1993, n. 6403). Nel caso di specie, la Corte di Appello ha dato

atto che la delibera assembleare del 3-10-1997 non ha riguardato la modifica dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese, ma la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese, nell'ambito dei criteri già stabiliti. Correttamente, pertanto, essa ha ritenuto che ricorresse una ipotesi di mera annullabilità della delibera in esame, soggetta al termine di decadenza di trenta giorni dalla data di comunicazione ai condomini assenti. 5) Con il quinto motivo viene denunciata la violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere il giudice di appello ommesso di pronunciare sulla invocata cessazione della materia del contendere, dovuta al fatto che con successiva delibera del 7-1-2002 l'assemblea ha optato per la sostituzione dei pannelli. Il motivo è infondato, essendosi la Corte di Appello pronunciata sull'eccezione sollevata dall'appellante con il quarto motivo di gravame, escludendo che la nuova delibera abbia prodotto un effetto sostitutivo delle delibere impugnate. 6) Con il sesto motivo, attinente alle spese, la ricorrente sostiene che, avendo la V. impugnato le delibere assembleari con cui veniva deliberata la nomina di un consulente per la redazione del computo metrico, il valore della causa non poteva essere considerato indeterminabile, ma doveva essere correlato al compenso spettante al tecnico. Il motivo è inammissibile per la sua genericità, non muovendo specifiche censure avverso le argomentazioni svolte dalla Corte di Appello, la quale, nel procedere alla liquidazione delle spese, ha ritenuto la causa di valore indeterminabile, sul rilievo che la stessa aveva ad oggetto l'impugnazione, per motivi diversi, di una serie di delibere assemblea e, quindi, non concernenti il solo incarico al consulente. 7) Con il settimo motivo, infine, la ricorrente lamenta che i giudici di primo e secondo grado hanno considerato i lastroni di cemento armato di proprietà condominiale, laddove gli stessi, costituendo parte strutturale dei balconi aggettanti e svolgendo una funzione protettiva delle singole unità abitative, sono di proprietà esclusiva dei condomini. Il motivo è inammissibile, prospettando una questione che, come si desume dalla lettura della sentenza impugnata, non è stata dedotta in appello e che, pertanto, non può essere fatta valere nel presente giudizio di legittimità. Con l'unico motivo di ricorso incidentale il Condominio si duole della violazione degli artt. 91, 92 e 112 c.p.c., nonché della contraddittorietà, illogicità e carenza della motivazione. Sostiene che il quinto motivo di appello proposto dalla V. non si fondava sulla eccessiva liquidazione delle spese, bensì

sull'erronea individuazione dello scaglione tariffario di riferimento; e che, pertanto, la Corte di Appello, avendo confermato che la causa era di valore indeterminabile, non avrebbe potuto ridurre le spese liquidate dal giudice di primo grado. Il motivo è inammissibile, in quanto la Corte di Appello, nel ridurre, in parziale accoglimento dell'ultimo motivo di gravame, le spese di primo grado in ragione della non complessità della materia, ha implicitamente ritenuto che le censure dell'appellante investissero non solo l'individuazione dello scaglione tariffario di riferimento, ma la liquidazione delle spese nel suo complesso, e sul punto sono mancate specifiche censure da parte del ricorrente incidentale, attraverso il preciso riferimento a dati testuali idonei a palesare l'erroneità della valutazione espressa dal giudice di merito. 9) Per le ragioni esposte devono essere rigettati sia il ricorso principale che quello incidentale. In ragione della reciproca soccombenza delle parti, va disposta l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta sia il ricorso principale che quello incidentale e compensa le spese del presente grado di giudizio.

Depositata in Cancelleria il 21.05.2012



**ANACI**

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari**

**Sede Provinciale di Napoli**

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343

Fax +39 081 447344

E-mail: [info@anaci.napoli.it](mailto:info@anaci.napoli.it)

web: [www.anaci.napoli.it](http://www.anaci.napoli.it)