



30392/19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Rel.Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 04/07/2019 -  
CC

R.G.N. 16413/2018

Cau. 30392

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 16413-2018 proposto da:

CONDOMINIO VIA X n.729, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA MONTELLO n.20, presso lo studio dell'avvocato  
MASSIMO PISANI che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato DIEGO STANZIONE

**- ricorrente -****contro**

CG , CF , CR  
, CA e CENTRO SPORTIVO  
P SRL

**- intimati -**

avverso la sentenza n.1728/2018 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 19/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/07/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

### FATTI DI CAUSA

In data 22.3.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.5090/2005 con il quale veniva ingiunto a CR \_\_\_\_\_, CG \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ e CA \_\_\_\_\_, in proprio e quale legale rappresentante del Centro Sportivo P \_\_\_\_\_ S.r.l., di pagare al Condominio di via X \_\_\_\_\_ n.729 la somma di € 9.398,32 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino A, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 5.11.2004.

In data 7.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.12034/2005 con il quale veniva ingiunto a CA \_\_\_\_\_ di pagare al Condominio di via X \_\_\_\_\_ n.729 la somma di € 5.649,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino B, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 13.7.2005 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.12387/2005 con il quale veniva ingiunto a CA \_\_\_\_\_ di pagare al Condominio di via X \_\_\_\_\_ n.729 la somma di € 5.936,00 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nel villino C, in base al riparto approvato con delibera dell'assemblea condominiale del 19.9.2004.

In data 9.5.2006 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n.9858/2006 con il quale veniva ingiunto a CA \_\_\_\_\_ di pagare al Condominio di via X \_\_\_\_\_ n.729 la somma di € 21.881,20 a titolo di oneri condominiali relativi alle manutenzioni eseguite nei villini B e C, in base al riparto

approvato con delibere dell'assemblea condominiale del 28.7.2005 e del 3.3.2006.

Tutti i predetti decreti, emessi con clausola di provvisoria esecutività, venivano impugnati dalle parti ingiunte, le quali invocavano l'applicazione dell'art.29 del regolamento condominiale in vigore, che esonerava i proprietari degli immobili siti al cd. piano piloty dall'obbligo di partecipare al riparto delle spese condominiali.

Si costituiva nei diversi giudizi di opposizione, poi riuniti, il Condominio, il quale negava la natura contrattuale del regolamento condominiale e deduceva la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile.

Con sentenza n.10220/2009 il Tribunale di Roma riconosceva la natura non contrattuale del regolamento di condominio e quindi la sua inopponibilità agli acquirenti dei vari appartamenti situati nello stabile, ma rilevava che le delibere di riparto delle spese poste a base dei decreti ingiuntivi opposti avevano suddiviso l'onere economico tra i condomini in maniera difforme dalle vigenti tabelle millesimali. Accoglieva quindi le opposizioni revocando i decreti ingiuntivi e compensando le spese del grado.

Interponevano appello gli opposenti in relazione alla compensazione delle spese; il condominio, costituendosi in seconde cure, invocava il rigetto dell'appello principale spiegando impugnazione incidentale in relazione alla statuizione di revoca dei decreti opposti.

Con la sentenza impugnata, n.1728/2018, la Corte di Appello di Roma accoglieva l'impugnazione principale, rigettando quella incidentale, e condannava il condominio alle spese del doppio grado.

Propone ricorso per la cassazione di tale decisione il Condominio di via X n.729 affidandosi ad un unico motivo.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

Il ricorrente ha depositato nota spese in prossimità dell'adunanza camerale.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.1136 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente affermato l'insufficienza della maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio ai fini della modificazione delle tabelle millesimali di riparto delle spese comuni. Ad avviso del ricorrente, una volta esclusa la natura negoziale del regolamento condominiale, la deliberazione dell'assemblea dell'ente di gestione, adottata con la maggioranza prevista dall'art.1136 secondo comma c.c., poteva legittimamente disporre il riparto delle spese di conservazione delle parti comuni anche secondo un criterio difforme da quello previsto dalle tabelle millesimali in vigore.

La censura è fondata.

Va in proposito ribadito il principio, posto dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui *"In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 secondo comma c.c."* (Cass. Sez.U, Sentenza n.18477 del 09/08/2010, Rv.614401, successivamente confermata da Cass. Sez.2,

Sentenza n.21950 del 25/09/2013, Rv.629208 e Cass. Sez.2, Ordinanza n.27159 del 25/10/2018, Rv.650789).

Ne deriva l'erroneità della statuizione del giudice di appello, che -confermando sul punto la decisione del Tribunale- ha ravvisato la nullità delle delibere dell'assemblea condominiale con cui erano state ripartite tra i partecipanti al condominio le spese di conservazione e manutenzione della cosa comune, sul presupposto che la modifica della tabella millesimale impone l'unanimità dei partecipanti all'ente di gestione e non può essere adottata con deliberazione a maggioranza qualificata.

La decisione va di conseguenza cassata, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, la quale si atterrà al principio di diritto posto dalla richiamata sentenza delle S.U. di questa Corte n.18477 del 2010.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

**PQM**

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sesta sezione civile, in data 4 luglio 2019.

Il Presidente  
(L.G. Lombardo)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

21 NOV. 2019

Roma,

Il Funzionario Giudiziario

