

**CONDOMINIO: Spese condominiali - Ripartizione - Criteri legali ex art. 1123, co. 1, c.c. - Regolamento contrattuale di modifica di tali criteri - Modificazione di tale regolamento - Possibilità – Solo con accordo unanime dei condomini - Procedimento di formazione necessariamente assembleare - Esclusione - Efficacia verso gli aventi causa senza il loro consenso - Esclusione.**

**Cass. civ., Sez. II, 4 luglio 2022, n. 21086**

- in *Archivio delle Locazioni del condominio e dell'immobiliare*, 6, 2022, pag. 580 e ss.

*In tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c. - che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime - presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo. Dunque il giudizio sull'avvenuta conclusione o meno di un contratto implica un mero accertamento di fatto, che rientra nel potere esclusivo del giudice di merito e si sottrae al sindacato di legittimità, se non per vizio riconducibile all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

Dott. ROLFI Federico Vincenzo Amedeo - Consigliere -

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 18001/2015 proposto da:

I.S. (INTESA SANPAOLO S.P.A.), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA VITTORIO VENETO, 108, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO MALIZIA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIOVANNI CIVELLO;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato PAOLO PANARITI, rappresentato e difeso dall'avvocato DIEGO MONTELEONE;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2044/2014 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 03/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/06/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

## **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

1. La Intesa Sanpaolo s.p.a. ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 2044/2014 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 3 giugno 2014.

2. Resiste con controricorso il Condominio Corso Sempione n. 50 di Milano.

3. La Corte d'appello di Milano ha rigettato il gravame avanzato dalla Intesa Sanpaolo s.p.a. contro la sentenza resa dal Tribunale di Milano il 25 maggio 2011. E' stata dunque respinta l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 4485/2009 per la riscossione di contributi condominiali intimato alla Intesa Sanpaolo s.p.a. dal Condominio Corso Sempione n. 50. L'opponente Intesa Sanpaolo s.p.a., contestando l'importo delle somme ingiunte, aveva domandato la declaratoria di nullità della deliberazione assembleare del 6 febbraio 1996 e conseguentemente della deliberazione del 17 settembre 2007, deducendo che la prima delibera aveva modificato senza il necessario consenso unanime di tutti i condomini il regolamento condominiale del 14 novembre 1955, il quale prevedeva originariamente la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei locali negozi. La Corte d'appello ha esposto che l'art. 13 dell'originario regolamento prevedeva effettivamente la riduzione di 1/6 delle quote millesimali attribuite ai negozi. Al contrario, il regolamento del 6 febbraio 1996 disponeva per la determinazione delle quote millesimali e la ripartizione delle spese il riferimento all'allegata tabella. All'assemblea del 6 febbraio 1996 parteciparono nove condomini per un totale di 963 millesimi; l'unico condomino assente, C.R., aveva tuttavia dichiarato di aderire alla modifica del regolamento in punto spese con lettera del 20 settembre 2004. All'assemblea del 6 febbraio 1996 aveva partecipato anche "l'allora gestore dei locali Banco Ambrosiano Veneto s.p.a., accorpato poi nella Banca Intesa s.p.a.". A tale delibera del 6 febbraio 1996, evidenzia ancora la Corte di Milano, la Banco Ambrosiano Veneto s.p.a. prima e la Banca Intesa s.p.a. poi avevano dato esecuzione, pagando gli importi al Condominio in seguito chiesti in restituzione soltanto col giudizio in esame.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2, e art. 380 bis.1, c.p.c..

5. Il primo motivo del ricorso della Intesa Sanpaolo s.p.a. denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c.; avrebbe errato la Corte d'appello nel ritenere che la lettera del 20 settembre 2004 proveniente dal condomino C.R. aveva reso "totalitaria" l'assemblea del 6 febbraio 1996.

Il secondo motivo del ricorso della Intesa Sanpaolo s.p.a. denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., comma 2, e art. 1421 c.c., nella parte in cui la Corte d'appello ha negato la legittimazione della ricorrente a far valere la nullità della deliberazione del 6 febbraio 1996.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1423 c.c., quanto al rilievo sanante attribuito all'esecuzione della delibera nulla.

Il quarto ed il quinto motivo di ricorso allegano la violazione o falsa applicazione degli artt. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, e art. 118 disp. att. c.p.c., comma 1, per l'assenza di motivazione della sentenza impugnata.

6. I cinque motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, per la loro evidente connessione, e si rivelano infondati.

6.1. Innanzitutto, non sussiste la lamentata nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., contenendo evidentemente la stessa le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione. Ciò è del resto logicamente confermato dal fatto che la stessa ricorrente ha poi dedotto nei primi tre motivi il vizio di violazione e falsa applicazione con riferimento a varie norme di diritto, presupponendo tali censure che i giudici del merito abbiano preso in esame le questioni oggetto di doglianza e le abbiano risolte in modo giuridicamente non corretto.

6.2. Va premesso che si ha riguardo ad un giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, e che in tale ambito si procede al sollecitato sindacato di nullità della deliberazione assembleare del 6 febbraio 1996 (e conseguentemente della deliberazione del 17 settembre 2007), avendo la stessa, secondo la ricorrente, modificato senza il necessario consenso unanime di tutti i condomini il regolamento condominiale del 14 novembre 1955 in punto di convenzione di ripartizione delle spese, nella quale si prevedeva la riduzione di 1/6 delle quote millesimali attribuite ai negozi.

6.3. Ribadendo il principio da ultimo precisato in Cass. Civ. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri

di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari. Come anche precisato da Cass. civ. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia però dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

6.4. Ora, per quanto accertato in sentenza e per quanto espone la stessa ricorrente, il Condominio Corso Sempione n. 50 di Milano aveva originariamente adottato una "convenzione" sul riparto delle spese condominiali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., inserita nel regolamento condominiale del 14 novembre 1955, che prevedeva, in deroga ai criteri legali, la riduzione di 1/6 delle quote millesimali attribuite ai negozi.

6.4.1. I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini (ad esempio, Cass. Civ. 17 gennaio 2003, n. 641). La natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118 c.c., comma 1, e art. 1123 c.c., non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

6.4.2. Problema ulteriore - non affrontato nelle censure qui in esame - è quello dell'efficacia, ovvero dell'opponibilità, anche nei confronti dei successori dei condomini originari dell'eventuale clausola regolamentare contenente una convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. (cfr. Cass. Civ. 9 agosto 1996, n. 7353; Cass. Civ. 16 dicembre 1988, n. 6844; Cass. Civ. 23 dicembre 1988, n. 7039).

La sostanza di una "diversa convenzione", ex art. 1123 c.c., comma 1, è quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata degli

obblighi di contribuzione alle spese sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118, 1123 c.c. e ss., e art. 68 disp. att. c.c..

L'efficacia di una convenzione con la quale, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, si deroga al regime legale di ripartizione delle spese è perciò soggetta alla regola della relatività degli effetti del contratto, di cui all'art. 1372 c.c., sicchè essa è limitata alle parti che la stipulano e non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare, se non attraverso uno degli strumenti negoziali all'uopo predisposti dall'ordinamento (delegazione, espromissione, accollo e cessione del contratto). Occorre, altrimenti, che gli aventi causa abbiano preso conoscenza della preesistente convenzione ex art. 1123 c.c., comma 1, al momento dell'acquisto ed abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini (e non quindi soltanto nei confronti di chi abbia loro alienato la proprietà dell'immobile) (cfr. ancora Cass. Civ. 9 agosto 1996, n. 7353).

Non sovviene per la convenzione sul riparto delle spese la regola della vincolatività del regolamento nei confronti di eredi ed aventi causa dei condomini che siano stati direttamente chiamati ad approvarlo, alla stregua dell'art. 1107 c.c., comma 2, (che al condominio si applica in forza dell'art. 1139 c.c., e che viene espressamente richiamato dall'art. 1138 c.c., comma 3), trattandosi di clausola di contenuto contrattuale, eccentrica rispetto al contenuto normativo tipico del regolamento.

Nemmeno è ipotizzabile la trascrivibilità di una convenzione di deroga ai criteri legali delle spese condominiali: vi osta il principio di tassatività della trascrizione immobiliare, essendo l'opponibilità degli effetti conseguente alla trascrizione propria soltanto degli atti e delle sentenze specificamente indicati negli artt. 2643 e 2645 c.c.. Funzione della trascrizione, del resto, è quella non di fornire notizie sulle vicende riguardanti il patrimonio immobiliare, ma di risolvere eventuali conflitti fra più aventi causa; e la tipicità degli effetti della trascrizione e dei diritti reali non fa acquisire carattere reale ad un'obbligazione solo perchè essa sia stata annotata nei registri immobiliari.

6.4.3. Viene, dunque, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Civ. 19 marzo 2010, n. 6714; Cass. civ. 27 luglio 2006, n. 17101; Cass. Civ. 8 gennaio 2000, n. 126).

6.4.4. Avendo i condomini, allora, nell'esercizio della loro autonomia, espressamente dichiarato di accettare l'art. 13 del regolamento condominiale del 14 novembre 1955, il quale prevedeva originariamente la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei locali negozi, ovvero che le loro quote nel condominio venissero determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c., e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c.,

comma 1, ultima parte, mediante dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, tale convenzione di natura contrattuale era successivamente modificabile soltanto tramite un rinnovato consenso unanime dei condomini (arg. da Cass. Civ. Sez. 2, 10 marzo 2020, n. 6735; Cass. Civ. 25 gennaio 2018, n. 1848).

6.4.5. Siffatta unanime convenzione modificatrice è stata ritenuta perfezionata dalla Corte d'appello di Milano allorchè C.R., unico condomino assente all'assemblea del 6 febbraio 1996 (che aveva approvato la modifica regolamentare con il voto favorevole dei nove restanti condomini, fra cui la dante causa della attuale ricorrente), aveva dichiarato di aderirvi con lettera del 20 settembre 2004. Ciò che rileva nella specie non è l'attività dell'assemblea, quanto alle operazioni di voto, all'esito delle stesse, alla verifica delle maggioranze, ma la formazione di un consenso negoziale, che ben può manifestarsi al di fuori della riunione, anche mediante successiva adesione di una parte al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.

6.4.6. Se una delibera di condominio deve assumersi all'unanimità ed è volta, in realtà, ad esprimere la volontà contrattuale nei reciproci rapporti tra i partecipanti, essa non è impugnabile secondo la disciplina delle delibere assembleari (art. 1137 c.c.), con la conseguente possibilità, da un lato, del successivo perfezionamento di essa al di fuori dell'assemblea (art. 1326 c.c. e segg.); dall'altro, della costituzione, modifica, estinzione di un rapporto giuridico in forma non vincolata, con il solo limite della sua riconoscibilità (arg. da Cass. Civ. 2 febbraio 1998, n. 982; Cass. Civ. 21 maggio 1976, n. 1830; Cass. Civ. 2 agosto 1969, n. 2916).

6.4.7. Può pertanto enunciarsi il seguente principio:

in tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, - che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime - presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.

6.4.8. Trattandosi, quindi, di giudizio sull'avvenuta conclusione o meno di un contratto, esso implica un mero accertamento di fatto, che rientra nel potere esclusivo del giudice di merito e si sottrae al sindacato di legittimità, se non per vizio riconducibile all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

6.4.9. Escluso, in definitiva, il vizio di invalidità della deliberazione assembleare del 6 febbraio 1996 e quello conseguente della deliberazione del 17 settembre 2007, posta a fondamento del

decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali oggetto di opposizione da parte della Intesa Sanpaolo s.p.a., il ricorso è infondato.

7. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

### **Conclusionione**

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 16 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 4 luglio 2022

---