

Cass. 26 febbraio 2014 n. 4569

(...), usufruttuaria di un appartamento del condominio (...), proponeva opposizione al decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Amalfi su ricorso del condominio stesso per il pagamento della somma di € 729,76 per residui oneri condominiali relativi agli anni 2000-2001. A sostegno dell'opposizione deduceva la carenza di legittimazione processuale dell'amministratore, in quanto cessato dalla carica all'epoca di proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo; la mancata approvazione del rendiconto consuntivo del 2000 e la genericità di quello del 2001; l'illegittima ripartizione delle spese perché operata sulla base di tabelle millesimali mai approvate da tutti i condomini e diverse da quelle di cui al regolamento contrattuale formato nel 1996 all'atto di costituzione del condominio; nonché la riferibilità esclusiva delle spese stesse al solo nudo proprietario, in quanto derivanti da interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio. Il condominio resisteva in giudizio. Il giudice di pace rigettava l'opposizione, con sentenza confermata dal Tribunale di Salerno in funzione di giudice d'appello. Quest'ultimo osservava, per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, che l'assemblea del condominio con deliberazione del 2.1.1999 aveva adottato, con il consenso unanime di tutti i condomini presenti, tra cui la stessa (...), e a maggioranza dei partecipanti al condominio, i nuovi coefficienti di ripartizione delle spese da utilizzarsi ai fini della redazione delle nuove tabelle millesimali, le quali, predisposte secondo le indicazioni della citata delibera, erano state poi approvate, all'unanimità dei presenti, dall'assemblea del 4.12.1999. La (...), proseguiva il Tribunale, non aveva partecipato a quest'ultima assemblea, ma il 3.1.2000 aveva avuto piena cognizione del contenuto della relativa deliberazione, apponendovi in calce la propria firma per accettazione. Pertanto, con la sottoscrizione apposta sia dalla (...), sia dagli altri condomini che non avevano partecipato all'assemblea, il requisito di forma necessario per la modifica della tabella doveva ritenersi assolto. Per la cassazione di tale sentenza ricorre (...), in base a tre motivi illustrati successivamente da memoria. Resiste il condominio con controricorso. Concesso termine all'amministratore del condominio per produrre l'autorizzazione dell'assemblea condominiale alla proposizione del controricorso, non risulta effettuato alcun deposito.

Motivi della decisione

1. - Col primo motivo è dedotta la violazione degli artt. 1325 e 1346 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c.

Sostiene parte ricorrente che il verbale dell'assemblea del 4.12.1999 non riporta, ma si limita a richiamare, le tabelle predisposte dall'ing. (...) secondo quanto dettato dall'assemblea del condominio in data 2.1.1999. Ne deriva che l'oggetto, requisito essenziale ai sensi dell'art. 1325 c.c., è indeterminato e incerto, con la conseguente invalidità della delibera. Formula, pertanto, il seguente quesito di diritto ai sensi dell'art. 366-bis c.p.c., applicabile catione temporis alla fattispecie: "dica l'Ecc.ma Corte Suprema che il verbale del 4.12.1999 è invalido perché, non riportando le nuove tabelle, l'oggetto non è stato determinato né è determinabile".

1.1. - Il motivo è infondato.

E' pacifico sia in dottrina che nella giurisprudenza di questa Corte che il requisito di determinazione dell'oggetto di cui all'art. 1346 c.c., applicabile anche agli atti unilaterale in base all'art. 1324 c.c.,

può essere soddisfatto anche per relationem, cioè attraverso una relatio di tipo sostanziale ad altri atti delle stesse parti o di terzi, purché il rinvio riguardi elementi prestabiliti ed aventi una preordinata rilevanza obiettiva (cfr. ex pluribus Cass. n. 534/79). Tale è, ad evidenza, il caso di specie, in cui il verbale dell'assemblea condominiale del 4.12.1999, in cui furono approvate le nuove tabelle millesimali, richiama, senza per questo trascriverle, le nuove tabelle già predisposte in base a quanto precedentemente stabilito dalla stessa assemblea il 2.1.1999. Non occorre, pertanto, riprodurre pedissequamente dette tabelle nel verbale del 4.12.1999 per integrare il requisito di cui all'art. 1346 c.c.

2. - Col secondo motivo è dedotta la violazione degli artt. 1136, 1138, 1350, 1362, 1372 c.c. e 69 disp. att. c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c. Il Tribunale, si sostiene, ha richiamato il principio per cui le tabelle millesimali non possono essere modificate se non per iscritto e con il consenso di tutti i condomini, ma in realtà non ne ha fatto applicazione, perché i condomini assenti erano sei, mentre quelli che firmarono per accettazione la delibera del 4.12.1999 furono solo cinque. Segue il quesito: "dica l'Ecc.ma Corte Suprema che le cosiddette nuove tabelle non sono state validamente approvate col consenso unanime, ed espresso in forma scritta ad substantiam, da tutti i partecipanti alla comunione".

3. - Il terzo motivo ripropone la medesima doglianza del secondo mezzo, ma sotto il profilo del vizio di omessa o insufficiente motivazione, in relazione al n. 5 dell'art. 360 c.p.c. La sentenza impugnata, deduce la ricorrente, non solo non chiarisce donde abbia percepito il consenso unanime di tutti i condomini alla variazione delle tabelle millesimali, ma afferma apoditticamente essere intervenuto il consenso scritto di tutti i condomini, senza verificare se il verbale del 4.12.1999 sia stato sottoscritto da tutti gli intervenuti e se i sei condomini assenti abbiano espresso personalmente il proprio consenso circa la comunicazione del verbale del 3.1.2000. Propone la seguente sintesi della censura: "dica l'Ecc.ma Corte Suprema che le tabelle allegate al regolamento condominiale contrattuale formato con atto pubblico e trascritto non sono state validamente modificate dalle nuove tabelle, in quanto non è stato espresso in forma scritta ad substantiam il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio".

4. - Il secondo e il terzo motivo, da esaminare congiuntamente per il loro complementare riferirsi a distinti profili della medesima questione, sono infondati.

Occorre considerare, infatti, il sopravvenuto nuovo indirizzo di questa Corte in materia, dovuto all'arresto n. 18477/10 delle S.U., in base al quale l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che 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. Infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica.

4.1. - Ciò posto, ogni questione sull'adesione successiva di tutti e sei ovvero solo di cinque dei condomini assenti perde totalmente di rilievo, essendo sufficiente il raggiungimento - non controverso in causa - della sola prescritta maggioranza qualificata per l'adozione delle nuove tabelle.

5. - In conclusione il ricorso va respinto.

6. - Nulla per le spese, non essendosi validamente perfezionata la difesa del condominio a mezzo del controricorso.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso.