

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Umberto GOLDONI - Presidente  
Dott. Lina MATERA - Consigliere  
Dott. Stefano PETITTI - Consigliere  
Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere  
Dott. Aldo CARRATO - Consigliere - Rel.

**R.G.N. 1083/11****Cron. 10762****Rep. c.1.****C.C. 11/5/2012**

ha pronunciato la seguente

**Condominio –  
impugnazione  
delibera  
assembleare****ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al N.R.G. 1083/2011 proposto dal:

CONDOMINIO DI VIA [ ] DI NAPOLI (C.F.: [ ]), in  
persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso, in virtù di procura  
speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Claudio Fabbricatore e domiciliato presso la  
Cancelleria della Corte di cassazione; - *ricorrente* -

contro

[B] [G] (C.F.: [ ]) e [B] [S]  
(C.F.: [ ]), rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale a  
margine del controricorso, dall'Avv. Eugenio Campese ed elettivamente domiciliati in  
Roma, via Gregorio Ricci Curbastro, n. 34/A4, presso lo studio dell'Avv. Alessandra  
Cardelli; - *controricorrenti* -

per la cassazione della sentenza n. 2981 del 2010 della Corte di appello di Napoli,  
depositata l'8 settembre 2010 (e notificata il 3 novembre 2010).

*Udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11  
maggio 2012 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

*sentito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Costantino Fucci , che nulla ha osservato in merito alla relazione ex art. 380 bis c.p.c. in atti;

*letta* la memoria difensiva depositata nell'interesse dei controricorrenti;

*rilevato* che il consigliere designato ha depositato, in data 7 novembre 2011, la seguente proposta di definizione, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c.: << Con atto di citazione notificato il 30 giugno 1999 i sigg.  B  G  e  S , quali condomini del Condominio del fabbricato sito in Napoli alla v. , proponevano opposizione, dinanzi al Tribunale di Napoli, avverso la delibera approvata, in loro assenza, dall'assemblea del predetto Condominio in seconda convocazione nella riunione del 3 giugno 1999, con la quale, all'unanimità dei presenti, erano stati approvati il rendiconto consuntivo dell'anno 1998 ed il preventivo di spesa del 1999, sul presupposto che il riparto delle spese era stato effettuato sulla base di tabelle millesimali da essi preventivamente contestate, in luogo delle uniche tabelle valide allegate al regolamento di condominio predisposto dal costruttore e depositato presso la Conservatoria dei RR.II. il 7 giugno 1965. Nella dichiarata contumacia del convenuto Condominio, l'adito Tribunale, con sentenza n. 375 del 2005, dichiarava l'inammissibilità dell'opposizione.

Interposto appello avverso detta sentenza da parte dei sigg.  B  G  e  S , nella resistenza dell'appellato Condominio, la Corte di appello di Napoli, con sentenza n. 2981 del 2010 (depositata l'8 settembre 2010), accoglieva, per quanto di ragione, l'appello incidentale del suddetto Condominio, dichiarandone la rituale costituzione nel giudizio di primo grado; accoglieva, altresì, l'appello principale e, in totale riforma della sentenza impugnata, ritenuta l'ammissibilità della proposta opposizione alla delibera assembleare del 3 giugno 1999, dichiarava la nullità di quest'ultima nella parte in cui aveva approvato il rendiconto consuntivo 1998 e il preventivo di spesa 1999 in

difformità dei millesimi posti dal regolamento condominiale trascritto; regolava la spese del giudizio di primo grado e di quello di appello.

Avverso l'indicata sentenza della Corte partenopea (notificata il 3 novembre 2010) ha proposto ricorso per cassazione (notificato il 30 dicembre 2010 e depositato il 17 gennaio 2011) il predetto Condominio di v.  di Napoli basato sull'unico motivo della violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c. .

Si sono costituiti in questa fase, con apposito controricorso, entrambi gli intimati  B  G e  S.

Ritiene il relatore che sembrano sussistere, nella fattispecie, le condizioni, avuto riguardo all'art. 380 bis c.p.c. (in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5, c.p.c.), per pervenire al possibile accoglimento del ricorso (che risponde sufficientemente ai requisiti imposti dall'art. 366 c.p.c.) per sua manifesta fondatezza.

In effetti, con la formulata doglianza, il ricorrente Condominio, facendo leva sulla sopravvenuta sentenza delle Sezioni unite di questa Corte n. 18477 del 2010 (con la quale è stata esclusa la necessità del consenso unanime dei condomini per l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali, risultando sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.), ha dedotto che, nella specie, avendo la Corte territoriale fondato la sua pronuncia sulla circostanza della radicale nullità della deliberazione (i cui termini risultano trascritti idoneamente nel corpo del ricorso) attinente alla modifica delle tabelle millesimali nell'assemblea del 9 marzo 1967, siccome adottata solo a maggioranza (v. pagg. 7-8 della stessa sentenza della Corte di appello), sulla scorta delle quali erano stati approvati il rendiconto e il preventivo con l'impugnata delibera condominiale del 3 giugno 1999, il giudice del gravame era incorso della prospettata violazione di legge, dovendo, invece, ravvisare la validità e la legittimità della pregressa delibera di modifica delle tabelle millesimali.

Il motivo appare manifestamente fondato perché, in effetti, la Corte territoriale ha basato la "ratio decidendi" della sentenza oggetto del ricorso proprio sull'asserita nullità della delibera modificativa delle tabelle millesimali del 1967 (i cui criteri erano stati presi a parametro di riferimento per il computo delle spese oggetto della delibera impugnata dai B), ragion per cui, prestandosi adesione all'intervenuto arresto delle Sezioni unite di cui alla richiamata sentenza n. 18477 del 2010, deve ritenersi che sia venuto meno il supporto logico sul quale è stata basata la sentenza impugnata, considerandosi che la suddetta delibera modificativa era stata approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. (per come evincibile sulla scorta dello stesso tenore della menzionata delibera del 9 marzo 1967) e che, peraltro, anche le delibere successive riguardanti i bilanci del Condominio erano state adottate considerandosi le tabelle millesimali così come riformulate rispetto a quelle originarie; resta, perciò, influente a quest'ultimo riguardo, l'argomentazione riferita dalla Corte partenopea secondo cui le successive delibere che si erano rifatte ai criteri di riparto illegittimamente modificati non avrebbe potuto assurgere a convalida, riguardando questa forma di sanatoria unicamente gli atti annullabili.

In conclusione, si ribadisce che, nel caso in esame, sembrano emergere le condizioni per pervenire all'accoglimento del ricorso in quanto manifestamente fondato >>.

*Rilevato* che il Collegio condivide argomenti e proposte contenuti nella relazione di cui sopra, nei riguardi della quale la memoria depositata nell'interesse dei controricorrenti non aggiunge argomenti idonei a modificarne l'impianto motivazionale in rapporto al principio di diritto statuito dalle Sezioni unite di questa Corte con la richiamata sentenza n. 18477 del 2010;

*ritenuto* che, pertanto, il ricorso deve essere accolto, con conseguente cassazione della sentenza impugnata ed il rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Napoli che si atterrà al principio di diritto precedentemente enunciato (derivato

dalla citata sentenza delle Sezioni unite n. 18477 del 2010) e provvederà anche sulle spese della presente fase;

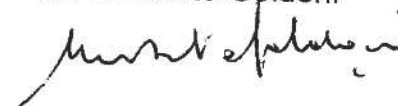
P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra Sezione della Corte di appello di Napoli.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 11 maggio 2012.

Il Presidente

dr. Umberto Goldoni



  
P. Funzione Giudiziaria  
V. NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 27 GIU. 2012

  
P. Funzione Giudiziaria  
V. NERI