



0009232/14

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente
Dott. Laurenza NUZZO - Consigliere
Dott. Felice MANNA - Consigliere
Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.
Dott. Milena FALASCHI - Consigliere

R.G. 14112/08

Cron. 9232

Rep. 1465

Ud. 7/3/2014

ha pronunciato la seguente

condominio

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

D'AURIZIO Maria Giuseppina e D'AURIZIO Paola, rappresentate e difese, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Domenico Conti, elettivamente domiciliato nello studio dell'Avv. Stefano Lupis in Roma, viale Mazzini, n. 6;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO BAIOTTO - VASTO, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale a margine del controricorso, dall'Avv. Raffaele Giacomucci, elettivamente domiciliato nello studio dell'Avv. Vincenzo Alberto Bartimmo in Roma, via Panaro, n. 11;

- controricorrente -

634/14



avverso la sentenza della Corte d'appello dell'Aquila n. 245 del 2007 in data 3 aprile 2007.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 7 marzo 2014 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

uditi gli Avv. Domenico Conti e Raffaele Giacomucci;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Maurizio Velardi, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Ritenuto in fatto

1. - Con atto di citazione notificato il 20 maggio 2000, Maria Giuseppina D'Aurizio e Paola D'Aurizio convennero in giudizio davanti al Tribunale di Vasto il Condominio Baiocco, in persona dell'amministratore *pro tempore*, al fine di ottenere l'annullamento delle delibere condominiali di approvazione delle tabelle millesimali, di quelle ad esse preordinate e consequenziali, nonché della delibera 27 aprile 2000 e dei provvedimenti di riparto delle spese adottati dal consiglio dei condomini.

Esponevano le attrici che:

- esse erano proprietarie di unità immobiliari site in Vasto corso Mazzini, e precisamente Maria Giuseppina D'Aurizio di un locale di circa 459 mq., di cui circa la metà sottostante il fabbricato condominiale e l'altra metà costituente corpo di fabbrica latitante detto fabbricato, e



Paola D'Aurizio di un appartamento ricompreso in detto condominio Baiocco;

- l'originario costruttore aveva predisposto le tabelle millesimali, approvate da tutti gli acquirenti, nelle quali era compreso l'appartamento di Paola D'Aurizio ed era escluso il locale di Maria Giuseppina D'Aurizio, in quanto gravato da numerose servitù;
- l'assemblea condominiale, con delibera 3 aprile 1998, da ritenere affetta da nullità radicale, stante la necessità del voto unanime di tutti i condomini, aveva deciso a maggioranza una nuova ripartizione millesimale, in cui per la prima volta era ricompreso l'immobile di Maria Giuseppina D'Aurizio, con attribuzione di 147,098 millesimi;
- inoltre l'assemblea, con delibera 27 aprile 2000 - anch'essa nulla, perché basata sulla delibera di modifica delle tabelle - aveva approvato l'esecuzione di una serie di lavori di ristrutturazione dell'edificio per una spesa complessiva di lire 350.000.000, accollando alla sola Maria Giuseppina D'Aurizio una spesa complessiva di lire 51.504.129.

Costituitosi in giudizio, il Condominio Baiocco contestava, siccome infondate, le domande ed eccepiva preliminarmente la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.' or similar, located on the right margin of the page.



Il Tribunale adito, con sentenza in data 29 maggio 2002, rigettò le domande e condannò le attrici al pagamento delle spese processuali.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 3 aprile 2007, la Corte d'appello dell'Aquila ha rigettato il gravame.

2.1. - La Corte territoriale ha preliminarmente escluso che costituisse motivo di nullità della sentenza di primo grado il fatto che la causa fosse stata trattata da un magistrato il quale, precisate le conclusioni, aveva assunto la causa in decisione per poi delegarla ad un giudice onorario, che non aveva partecipato all'istruzione. Premesso che nessuna norma processuale impone che a deliberare la sentenza debba essere chiamato lo stesso giudice che ha condotto l'istruzione della causa, la Corte d'appello ha escluso il dedotto vizio di costituzione del giudice, essendo questo ravvisabile solo allorché l'atto giudiziale sia posto in essere da persona estranea all'ufficio del giudice, laddove nella specie la dott.ssa Rosina Romilio, all'epoca della decisione di primo grado, era ad ogni effetto magistrato, sia pure onorario, in organico al Tribunale di Vasto.

Nel merito, la Corte dell'Aquila ha osservato che nelle precedenti tabelle millesimali non era stato determinato il valore proporzionale dell'immobile di proprietà di Maria Giuseppina D'Aurizio, di talché era necessario porre rimedio

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.



all'omissione, facendo ricorso al disposto dell'art. 69, n. 1, disp. att. cod. civ. Esclusa l'origine contrattuale delle precedenti tabelle condominiali, la Corte territoriale ha rilevato che il consulente tecnico d'ufficio ha accertato sia la corrispondenza esatta delle tabelle approvate con l'atto deliberativo datato 3 aprile 1998 alla situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio Baiocco, sia l'inclusione dell'immobile di proprietà di Maria Giuseppina D'Aurizio nell'edificio condominiale, di cui costituisce parte integrante.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello Maria Giuseppina e Paola D'Aurizio hanno proposto ricorso, con atto notificato il 13 maggio 2008, sulla base di tre motivi.

L'intimato Condominio ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza le ricorrenti hanno depositato una memoria illustrativa.

Considerato in diritto

1. - Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 174, 274 e 275 cod. proc. civ. e nullità della sentenza e del procedimento, censurando che la Corte d'appello abbia escluso la nullità della sentenza di primo grado, nonostante la violazione del principio di immutabilità del giudice. Le ricorrenti rilevano che la causa era stata trattata, sino all'udienza di precisazione delle conclusioni,



da un giudice che, fatte precisare le conclusioni, assumeva la causa in decisione, concedendo il doppio termine di cui all'art. 190 cod. proc. civ. e delegando per la decisione un giudice onorario che non era presente all'udienza di precisazione delle conclusioni.

1.1. - Il motivo è infondato.

E' erronea la premessa dalla quale muove la censura, perché risulta dagli atti di causa, ai quali è possibile accedere essendo denunciato un vizio *in procedendo*, che l'udienza del 24 ottobre 2001 - nelle quale le parti precisarono le conclusioni e vennero concessi i termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle memorie conclusionali - si svolse di fronte sia al giudice che fino ad allora aveva istruito il processo, sia al giudice onorario del tribunale dott.ssa Rosina Romilio, tant'è vero che il verbale relativo è sottoscritto sia dal giudice istruttore che fino ad allora aveva seguito la causa, sia dal giudice onorario Romilio, prova inequivocabile del fatto che l'udienza di precisazione delle conclusioni si è svolta anche dinanzi a quest'ultimo.

Nella memoria illustrativa depositata in prossimità dell'udienza le ricorrenti sostengono che in realtà la dott.ssa Romilio non era presente in udienza. Ma l'assunto è smentito dalla sottoscrizione apposta sul verbale dalla stessa dott.ssa Romilio.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be the initials 'AR' or similar, located on the right margin of the page.



Poiché, dunque, la sentenza non è stata pronunciata da un giudice diverso da quello dinanzi al quale sono state precisate le conclusioni, essa non risulta affetta da nullità per vizio di costituzione del giudice.

2. - Con il secondo mezzo, denunciandosi violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 cod. civ., si deduce che il verbale di assemblea condominiale del 3 aprile 1998 sarebbe nullo ed inefficace poiché, non esistendo delle tabelle validamente approvate *ab origine*, l'assemblea non poteva approvare alcuna modifica, trattandosi in realtà di una approvazione *ex novo* delle tabelle, che necessitava dell'unanimità dei condomini.

2.1. - Il motivo è infondato perché, 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, cod. civ. (Sez. Un., 9 agosto 2010, n. 18477).

3. - Con il terzo motivo ci si duole della contraddittorietà della motivazione in punto di corrispondenza della tabelle millesimale approvate con l'atto deliberativo del 3 aprile 1998 alla reale situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio Baiocco.

3.1. - Il motivo è infondato.



La Corte d'appello, confermando la conclusione alla quale era pervenuto il giudice di primo grado, ha rilevato, alla stregua dell'elaborato peritale: (a) che il locale di proprietà di Maria Giuseppina D'Aurizio costituisce parte integrante dell'edificio condominiale, trattandosi di un immobile a piano terra, costituente unico corpo di fabbrica con l'edificio di maggiore consistenza ed altezza, e sottostante per meno della metà agli appartamenti dell'edificio in condominio e, per poco più della metà, ampliante la sagoma dell'edificio condominiale di maggiore altezza; (b) che l'appartamento di Paola D'Aurizio è ricompreso tra quelli facenti parte dell'edificio condominiale; (c) che vi è corrispondenza esatta tra le tabelle approvate con l'atto deliberativo datato 3 aprile 1998 e la situazione delle varie unità immobiliari ricomprese nel condominio.

Della conclusione raggiunta la Corte d'appello ha dato una motivazione ampia, puntuale e corretta sul piano logico-giuridico.

Le ricorrenti, pur denunciando un vizio di contraddittorietà della motivazione, finiscono con il sollecitare questa Corte - senza neanche riportare, neppure per stralcio, il testo della consulenza che sarebbe stato "travisato" - ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto sì come emerse nel corso dei precedenti gradi del procedimento, così mostrando di anelare ad una surrettizia trasformazione del



giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto l'attendibilità maggiore o minore di questa o di quella risultanza processuale, quanto ancora le opinioni espresse dal giudice di appello non condivise e per ciò solo censurate al fine di ottenerne la sostituzione con altre più consone ai propri desiderata, quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa potessero ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità.

4. - Il ricorso è rigettato.

Poiché sulla questione sollevata con il secondo motivo di ricorso sono intervenute, nella pendenza del giudizio dinanzi a questa Corte, le Sezioni Unite, che hanno risolto il contrasto di giurisprudenza sul punto, sussistono giustificati motivi per la compensazione tra le parti delle spese processuali.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e dichiara compensate tra le parti le spese processuali.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 7 marzo 2014.

Il Consigliere estensore

Alberto Giamberini

Il Presidente

[Signature]

0/0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 23 APR. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI