

Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 04/06/2024) 30/07/2024, n. 21238*PROVA IN GENERE IN MATERIA CIVILE › Valutazione delle prove**COMUNIONE E CONDOMINIO › Spese della comunione e del condominio***Intestazione**

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente

Dott. MOCCI Mauro - Consigliere

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

Dott. GRASSO Gianluca - Consigliere-Rel.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20031/2018 R.G. proposto da:

S.G.E. Srl SERVIZI GENERALI ELETTRICI, in persona l'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Emilio Antonino Maria Baviera e dall'avvocato Renato Della Bella, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma Viale di Villa Massimo 36;

- ricorrente -

Contro

CONDOMINIO (Omissis), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Alberto Brenzone e dall'avvocato Rodolfo Gamberini Mongenet, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Roma Via Achille Papa 21;

- controricorrente -

per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Milano n. 943/2018, depositata il 21 febbraio 2018.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 4 giugno 2024 dal Consigliere Gianluca Grasso.

Svolgimento del processo

1. - Con atto di citazione ritualmente notificato, la S.G.E. Srl Servizi Generali Elettrici chiedeva dichiararsi la nullità della delibera condominiale assunta all'assemblea del 23 settembre 2010 evidenziando alcuni profili di invalidità tra cui: la mancanza di quorum deliberativo per la nomina dell'amministratore; l'illegittimità della modifica della tabella millesimale in relazione alle spese di riscaldamento e ascensori; l'illegittimità della ripartizione di alcune spese ex [art. 1123](#) cod. civ.;

l'addebito alla società di leasing (di cui S.G.E. è l'utilizzatore dell'immobile) di spese legali per una causa ex [art. 700](#) cod. proc. civ. precedentemente vinta dalla stessa S.G.E.

Si costituiva il Condominio (Omissis) contestando quanto eccepito dall'attrice.

Con sentenza n. 2323/14, depositata il 25 agosto 2014, il Tribunale di Monza, in accoglimento della domanda proposta, ha dichiarato la nullità della [delibera del 23 settembre 2010](#) che aveva nominato il nuovo amministratore e approvato il rendiconto spese anno 2009/2010 e il preventivo 2010/2011 con relativi riparti.

2. - Avverso detta pronuncia ha proposto appello il Condominio, chiedendone la riforma.

La S.G.E. Srl ha insistito per il rigetto dell'impugnazione.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 943/2018, depositata il 21 febbraio 2018, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha dichiarato cessata la materia del contendere in relazione alla delibera di nomina dell'amministratore, rigettando le ulteriori domande proposte dalla S.G.E. Srl. Le spese di giudizio sono state compensate tra le parti in misura di un terzo, condannando la S.G.E. Srl al rimborso degli ulteriori due terzi.

3. - La S.G.E. Srl ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

Il Condominio (Omissis) ha resistito con controricorso.

4. - Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ai sensi dell'[art. 380-bis.1](#) cod. proc. civ.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione di legge ex art. 360, comma 1, n. 3 e-o per omesso esame circa un fatto decisivo del giudizio ex art. 360, comma 1, n. 5 con riferimento all'[art. 2909](#) cod. civ. e 324 cod. proc. civ. in merito alla cosa giudicata formale e sostanziale per contrasto di giudicati. Secondo quanto prospettato, il profilo riguardante le tabelle millesimali e la loro validità sarebbe già stato oggetto di altro giudizio, conclusosi nelle more di quello di primo grado con sentenza n. 333/2011, pronunciata dal medesimo giudice e passata in giudicato per mancato appello e, quindi, in quanto giudicato formale, prodotta nel giudizio di appello sub. doc. 3 nel fascicolo di parte in grado d'appello e mai contestata da parte avversa. Tale sentenza avrebbe ordinato al Condominio: la stesura e l'approvazione di tabelle millesimali da parte dell'Assemblea al fine, principale, di non consentire l'arbitrio dell'amministratore nella ripartizione delle spese e, secondario, di non consentire ulteriori arbitrarie modifiche se non in forza di provvedimenti dell'assemblea la quale doveva decidere con le maggioranze di legge e non anche, come avvenuto, con la sola maggioranza dei presenti all'assemblea. La stesura delle tabelle millesimali (o se si preferisce la revisione della ripartizione degli oneri condominiali predisposta dall'amministratore) doveva essere fatta nel pieno rispetto secondo i criteri previsti dall'[art. 1123](#), comma 2, cod. civ., avendo anche in quella sede accertato l'inutilizzabilità di alcuni servizi da parte di S.G.E. Srl. Ciò perché nel condominio in questione vengono ripartite ed addebitate a carico di S.G.E. Srl spese relative a parti comuni delle quali la medesima società non può godere né trarre utilità anche per non avere accesso fisico a tali parti comuni.

1.1. - Il motivo è inammissibile.

L'eccezione di giudicato esterno non può essere dedotta per la prima volta in cassazione se il giudicato si è formato nel corso del giudizio di merito, attesa la non deducibilità, in tale sede, di questioni nuove; se, invece, il giudicato esterno si è formato dopo la conclusione del giudizio di merito (e, cioè, dopo il termine ultimo per ogni allegazione difensiva in grado di appello), la relativa eccezione è opponibile nel giudizio di legittimità ([Cass., Sez. I, 29 febbraio 2024, n. 5370](#)).

Nel caso di specie, premesso che si tratterebbe di un "giudicato" formatosi nel corso del giudizio di primo grado, la società ricorrente aveva l'onere di trascrivere l'atto processuale per la parte relativa alla proposizione della relativa eccezione durante il giudizio di merito, ma non lo ha fatto e, pertanto,

considerata anche l'espressa contestazione nel controricorso alle pagg. 7 e 8 (si contesta come mai alcuna eccezione formale di giudicato sia stata formulata in fase di merito, né che la sentenza in questione sia mai stata prodotta), l'eccezione deve reputarsi inammissibile in sede di legittimità.

Per altro verso, la giurisprudenza di questa Corte (v. tra le varie, [Cass., Sez. V, 4 ottobre 2022, n. 28733](#); [Cass., Sez. V, 4 novembre 2015, n. 22506](#)) individua il rimedio della revocazione ex [art. 395](#) n. 5 cod. proc. civ. avverso la sentenza d'appello che sia stata pronunciata in difformità al giudicato esterno nel caso di giudicato formatosi nel corso del giudizio di secondo grado, qualora la sua esistenza non sia stata eccepita dalla parte interessata, mentre, nelle ipotesi in cui l'esistenza di tale giudicato abbia costituito oggetto di eccezione ritualmente sollevata in giudizio, la sentenza d'appello difforme non è impugnabile con il ricorso per revocazione ma solo con il ricorso per cassazione. Nel caso di specie, peraltro, il giudicato sarebbe maturato nel corso nel primo grado di giudizio.

2. - Con il secondo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione di legge [art. 360](#) n. 5 cod. proc. civ. con riferimento all'[art. 115](#) cod. proc. civ. per omesso ed errato esame delle risultanze processuali e documentali sulla illecita modificazione di tabelle millesimali, nonché violazione dell'[art. 2697](#) cod. civ. sull'onere probatorio. In via subordinata e, ove non fosse ritenuto assorbente il primo motivo di gravame, la sentenza d'appello avrebbe errato nel ritenere che la tabella millesimale e di gestione fosse pienamente conforme al regolamento contrattuale. Parte ricorrente sottolinea che, dopo un primo momento in cui si riteneva che la complessiva tabella millesimale fosse contrattuale, sarebbe poi emerso come la stessa era stata redatta dal primo amministratore e via via modificata dalle maggioranze di presenti nelle varie assemblee che si sono succedute nel tempo. I segni tracciati a matita sul documento prodotto costituirebbero la prova di tali mutamenti illeciti. Si specifica che nella precedente impugnativa era emerso che, in data imprecisata all'allora attrice, erano state modificate le ripartizioni relative alle spese di ascensore e riscaldamento, che venivano imputate in quota parte anche a S.G.E., pur essendone esentata. La modifica sarebbe visibile *ictu oculi*, guardando la tabella, ove a pag. 2, piano 7 i nn. 35 e 36 sono modificati a mano tant'è che il totale della tabella non è pipari a 1000/1000 ma a 1010/1000 di proprietà e così via. L'onere probatorio intorno a tali modifiche, rese operative dal Condominio nel corso degli anni, andava assolto da quest'ultimo, che è tenuto a dare dimostrazione della corretta applicazione dei criteri di riparto, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'Appello, in totale spregio dell'[art. 2697](#) cod. civ.

2.1. - Il motivo è inammissibile.

Al di là della palese confusione presente all'interno della rubrica del motivo - ovesi mettono insieme profili concernenti il vizio di motivazione, nei limiti in cui è deducibile attualmente, con l'errato esame di risultanze processuali e documentali - la censura investe, in maniera inammissibile nell'ambito del giudizio di legittimità, l'apprezzamento compiuto dalla Corte d'Appello sulla validità della tabella millesimale, sollecitando la Corte di cassazione a esprimere valutazioni di merito ma non evidenzia né un omesso esame circa un fatto decisivo né una violazione del principio dell'onere probatorio né una violazione dell'[art. 115](#) cpc.

Ed infatti, riguardo all'[art. 360](#), primo comma, n. 5, cod. proc. civ., riformulato dall'[art. 54](#) del [D.L. 22 giugno 2012, n. 83](#), conv. in [legge 7 agosto 2012, n. 134](#), la disposizione introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di

elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie ([Cass., Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 27415](#); [Cass., Sez. III, 11 aprile 2017, n. 9253](#); [Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053](#)).

Nella specie, non viene dedotto un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo e che sarebbe stato omesso, giacché la Corte ha esaminato il regolamento di condominio e le relative tabelle, giungendo ad affermare che la tabella millesimale in atti non sia in contrasto con i principi regolatori contenuti nel regolamento.

Quanto alla dedotta violazione dell'[art. 115](#) c.p.c., la giurisprudenza di questa Corte ritiene che per dedurla correttamente occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'[art. 116](#) c.p.c. ([Cass., Sez. III, 26 aprile 2022, n. 12971](#); [Cass., Sez. V, 9 giugno 2021, n. 16016](#); [Cass., Sez. Un., 30 settembre 2020, n. 20867](#)).

La Corte d'Appello, in questo caso, è giunta alla sua decisione esaminando il compendio probatorio risultante dall'istruttoria, mentre non risulta dedotto che il giudice abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli. Il ricorrente, invero, mira a una diversa lettura delle risultanze istruttorie, non deducibile in sede di legittimità.

Va esclusa, altresì, la violazione dell'[art. 2697](#) cod. civ. poiché questa si configura nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova a una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma, non anche quando, a seguito di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, abbia ritenuto erroneamente che la parte onerata avesse assolto tale onere; in questo caso vi è un erroneo apprezzamento sull'esito della prova, sindacabile in sede di legittimità solo per il vizio di cui all'[art. 360](#), n. 5, cod. proc. civ. (v. tra le varie, [Cass., Sez. IV, 19 agosto 2020, n. 17313](#)).

Nel caso di specie era onere della parte che assume la vigenza di una diversa tabella dimostrarne l'esistenza e la validità.

La Corte d'Appello, inoltre, ha escluso l'esistenza di un condominio parziale relativo al giardino e alle scale dal quale la società dovrebbe considerarsi esclusa. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, le scale e l'androne, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'[art. 1117](#) cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. Ne consegue l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei quorum per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria (ed eventualmente ricostruzione) dell'androne e delle scale, cui anche detti condomini sono tenuti a concorrere, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne ([Cass., Sez. II, 20 aprile 2017, n. 9986](#)).

3. - Con il terzo motivo si deduce la violazione e mancata applicazione delle relative norme in materia condominiale sulla ripartizione spese ex [art. 1123](#) cod. civ. in relazione ai fatti accertati (art. 360 n. 3). Erronea interpretazione delle risultanze processuali e documentali.

Secondo la tesi della parte ricorrente, il giudice d'appello avrebbe, altresì, omesso qualsiasi indagine

sulle voci addebitate in relazione allo stato dei luoghi, limitandosi ad affermare che S.G.E. non avrebbe assolto all'onere probatorio su di lei gravante in ordine a una "strutturale" minore possibilità di uso dei beni comuni per i quali è chiamata a concorrere alle spese di manutenzione e pulizia, tale da giustificare una modifica del criterio proporzionale. Circostanze probatorie e documentali che, se diversamente aveste considerato, avrebbero condotto il giudicante a una diversa pronuncia. Alla S.G.E. non potranno dunque essere addebitate spese per illuminazione scala e sua pulizia, valendo sia l'impossibilità ad accedervi che per analogia le medesime considerazioni che la esonera dal contribuire alle spese di ascensore, tanto è vero che anche la tabella millesimale la esonera dal concorrere alle spese di ascensore, e tale esonero si estende anche alla manutenzione delle scale, essendo pacifico che i criteri di attribuzione delle spese sono i medesimi. Sull'addebito di spese non di competenza (quali manutenzione riscaldamento, pulizia scale ecc.), oltre a essere documentale, essendo state inserite e letteralmente affogate nelle varie voci di spesa, si deduce che il teste A.A., titolare della ditta che si occupa della manutenzione, ha dichiarato che i lavori hanno riguardato la ricerca di guasti a causa di perdite d'acqua, con la precisazione che l'accertamento ha riguardato le tubature del riscaldamento al 7/8 piano dell'edificio. Sull'addebito di spese legali si contesta che il giudice dell'appello liquida la questione affermando, semplicemente, che dall'esame del rendiconto 2009/2010 si rileva che nessun addebito per spese legali è stato effettuato dalla condomina vittoriosa, ma il giudice dimentica che tale voce di spesa, come affermato nei vari scritti difensivi, è stata addebitata alla società di leasing Hypo Voralberg Leasing, proprietaria dell'immobile, che viene inserita nel consuntivo al n. 48, e conseguentemente in forza del contratto, queste spese ricadono sull'odierna ricorrente. Tale erroneo e più volte contestato modo di separare proprietario e utilizzatore in leasing dell'unico immobile, anziché considerarli come unico centro di imputazione, ha comportato che, giusto il rifiuto di S.G.E. di pagare, il debito, nel corso degli anni, è lievitato per effetto di applicazione di interessi e vari addebiti per spese legali. Anche sulla questione 'società Londra', cioè le spese per visure catastali, la giustificazione fornita dalla Corte d'Appello per confermarne la validità avrebbe potuto essere legittima (e in quel caso non sarebbe nemmeno stata impugnata), se essa fosse stata richiesta per la prima volta con tale consuntivo, ma tale spesa era già stata addebitata nel consuntivo dell'anno precedente con le medesime motivazioni, come risulterebbe provato dal doc. n. 9 fase, primo grado, tanto è vero che il Condominio ha ommesso di presentare le pezze giustificative, glissando in primo grado su tale eccezione, ben sapendo di non poter giustificare né provare l'ulteriore esborso, la cui prova incombeva sullo stesso. Sforzate di analoga prova e fondatezza risulterebbero gli addebiti a 'fornitori generici' relativi al pagamento per assistenza legale nella preparazione pratiche dei contenziosi vari e di gestione dei sinistri e dei rapporti con periti delle assicurazioni, ribadendo che tali mansioni sono normalmente ricomprese nei compiti di un amministratore, il quale è tenuto ad assolvere al proprio compito con diligenza e competenza, evitando di duplicare pagamenti di competenze a lui già riconosciuti nel compenso. Inoltre, si denuncia che la sentenza non tiene conto del fatto che precedentemente si era formato il giudicato sia sotto il profilo della non validità delle tabelle in ordine al riparto spese, quanto sotto il profilo che, nel migliore dei casi, le tabelle stesse sarebbero state inutilizzabili perché conformate in violazione dei criteri stabiliti dall' [art. 1123](#) cod. civ.

3.1. - Il motivo è inammissibile.

Come si evince già dalla formulazione della rubrica, parte ricorrente intende censurare l'interpretazione delle risultanze processuali e dei documenti, attività riservate, come è noto, esclusivamente al giudice di merito.

In tema di ricorso per cassazione, deve ritenersi inammissibile il motivo di impugnazione con cui la parte ricorrente sostenga un'alternativa ricostruzione della vicenda fattuale, pur ove risultino allegati al ricorso gli atti processuali sui quali fonda la propria diversa interpretazione, essendo precluso nel giudizio di legittimità un vaglio che riporti a un nuovo apprezzamento del complesso istruttorio nel suo insieme ([Cass., Sez. II, 23 aprile 2024, n. 10927](#)).

La censura, peraltro, è altresì priva di specificità nella parte in cui richiama genericamente le deposizioni di testi (v. ricorso pagg. 15 e 16), senza neppure trascrivere il contenuto delle deposizioni (salvo che per un teste).

Sul richiamo al giudicato esterno, pure contenuto nel motivo, e sulla inammissibilità della sua deduzione si è già detto nell'esame del primo motivo.

4. - Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso è stato rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'[art. 1](#), comma 17, della [legge 24 dicembre 2012, n. 228](#) (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'[art. 13](#) del testo unico di cui al [D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115](#) - della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida, in favore del controcorrente, in Euro 2.500,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'[art. 13](#), comma 1-quater, del [D.P.R. n. 115 del 2002](#), inserito dall'[art. 1](#), comma 17, della [L. n. 228 del 2012](#), dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 4 giugno 2024.

Depositata in Cancelleria il 30 luglio 2024.