



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO	- Presidente	R. G. N. 4635/' 21
Aldo CARRATO	- Consigliere Rel.	C. C. 12/01/2023
Chiara BESSO DE MARCHEIS	- Consigliere	
Cesare TRAPUZZANO	- Consigliere	
Cristina AMATO	- Consigliere	

Condominio

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 4635/2021) proposto da:

(omissis)

rappresentati e difesi, giusta procura
apposta in calce al ricorso, dall'Avv. (omissis) ed
elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. (omissis)

;

- *ricorrenti* -

contro

(omissis)

in

persona dell'amministratore *pro-tempore*, rappresentato e difeso, in
virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall'Avv.

(omissis)

;

- *controricorrente* -

e

(omissis)

rappresentato e

difeso da se stesso ai sensi dell'art. 86 c.p.c. e domiciliato "ex lege"



presso la Cancelleria civile della (omissis)
r; - *altro controricorrente* -
nonché
(omissis) ,
rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta in calce al
controricorso, dall'Avv. (omissis) e domiciliato "ex lege" presso la
(omissis) ;
- *altro controricorrente* -
e
(omissis));
- *intimata* -
avverso la sentenza della Corte di appello di Lecce n.
1137/2020 (pubblicata in data 27 novembre 2020);
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 12 gennaio 2023 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;
lette le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto P.G.
Alessandro Pepe, con le quali è stato chiesto il rigetto del ricorso;
lette le memorie depositate dalle difese dei ricorrenti e del
controricorrente (omissis) (omissis) i sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c. .

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione del 19 luglio 2012, (omissis) (omissis) e (omissis)
(omissis) – quali coniugi in regime di comunione dei beni e
comproprietari "pro indiviso" di un appartamento sito in (omissis) alla
(omissis) n. 60, ubicato al primo piano (acquistato da (omissis)
(omissis) (omissis) l 10 gennaio 2000) – impugnavano la delibera
assembleare condominiale adottata l'8 giugno 2012 con riferimento
ai punti che riguardavano l'approvazione delle tabelle millesimali e,
per l'effetto, convenivano, dinanzi al Tribunale di (omissis) il citato
Condominio e gli altri condomini (nelle persone di (omissis) (omissis)



(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) er sentir dichiarare –
previa sospensione della sua esecutività – la nullità e/o illegittimità di
detta delibera per mancanza del “quorum” deliberativo, oltre che per
vizio di eccesso e/o sviamento di potere, con condanna dei convenuti
alla restituzione di tutte le somme corrisposte in esecuzione della
stessa, oltre al risarcimento dei danni ai sensi dell’art. 96 c.p.c., da
determinarsi in via equitativa.

Nella costituzione di tutti i convenuti (ad eccezione di (omissis) (omissis)
(omissis) che invocavano il rigetto dell’avversa pretesa, l’adito
Tribunale, con sentenza n. 894/2016, respingeva integralmente la
suddetta domanda.

2. Sul gravame interposto dagli attori soccombenti, cui resistevano i
medesimi convenuti costituitisi in primo grado, la Corte di appello di
Lecce, con sentenza n. 1137/2020 (pubblicata il 27 novembre 2020),
accoglieva parzialmente il gravame limitatamente alla
rideterminazione delle spese liquidate con l’impugnata decisione di
primo grado, ma lo rigettava integralmente con riferimento ai sei
proposti motivi di merito, disponendo la compensazione parziale delle
spese del grado di appello, nella misura di 1/3, e condannando gli
appellanti al pagamento dei residui 2/3 in favore di ciascuna parte
appellata costituita.

A sostegno dell’adottata decisione, la Corte salentina rilevava, in
primo luogo, l’infondatezza di tutte le eccezioni pregiudiziali di
inammissibilità sollevate dagli appellati, con riferimento al supposto
difetto di specificità delle censure denunciate con l’atto di appello e
all’asserita violazione di cui all’art. 348-*bis* c.p.c., oltre che del
principio di sinteticità del gravame.

Con riferimento alla ravvisata infondatezza dei motivi attinenti al
merito rilevava:



- quanto al primo, che gli appellati avevano idoneamente e specificamente contestato le pretese avverse quali convenuti nel giudizio di primo grado;
- quanto al secondo, che:
 - a) per un verso, la delibera impugnata, relativa all'impugnazione dell'approvazione delle tabelle millesimali, era stata legittimamente adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non occorrendo la necessaria approvazione all'unanimità e non assumendo alcuna rilevanza la mancanza di un regolamento condominiale;
 - b) per altro verso, che non vi era stata violazione – come statuito già dal primo giudice – dell'obbligo di adeguata informazione da parte del Condominio, poiché gli appellanti avevano avuto contezza degli atti allegati alle tabelle da approvare, essendo comunque stati loro trasmessi il giorno precedente alla data della prima convocazione e non risultando previsto un termine apposito in proposito, osservandosi, altresì, che l'avviso di convocazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., è fissato in almeno cinque giorni della suddetta data;
 - c) che, con riferimento al computo del lastrico solare, era risultato – sulla base dei titoli prodotti in giudizio - che esso apparteneva in proprietà esclusiva al condomino (omissis) (omissis) essendo così rimasta superata la presunzione di bene comune di cui all'art. 1117 c.c.;
 - d) che corretta si sarebbe dovuta ritenere l'esclusione del condomino (omissis) (omissis) abio dalla tabella "B" sulla ripartizione delle spese di pulizia e manutenzione delle scale, in virtù della considerazione che lo stesso era proprietario del piano terra e di quello interrato, senza alcun accesso alle scale condominiali, delle quali, quindi, non usufruiva in concreto;



- quanto al terzo e al quinto motivo, la loro infondatezza derivava dalla ritenuta declaratoria di legittimità dell'approvazione delle tabelle millesimali e del loro contenuto;
- con riguardo al quarto motivo, che era corretta la declaratoria di cessazione della materia del contendere sul punto relativo alla delibera sullo spostamento dell'autoclave (essendo stata superata da altra successiva delibera), non emergendo, peraltro, alcuna lesività dal disposto spostamento dal luogo ove era allocato in altro spazio comune del Condominio, tale da renderlo più fruibile e migliorarne il funzionamento;
- quanto al sesto motivo, che, in dipendenza del rigetto integrale della domanda proposta con l'atto di citazione, rimaneva assorbita la censura relativa all'invocata condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c.;
- quanto al settimo motivo, che, pur dovendosi confermare la legittimità dell'applicazione del principio della soccombenza in relazione alla statuizione sulle spese adottata con la sentenza di primo grado, la doglianza poteva ritenersi fondata soltanto con riferimento alla liquidata misura dei compensi, siccome eccedente rispetto ai limiti tabellari previsti, donde il suo ridimensionamento nell'importo di euro 7.200,00, oltre accessori di legge.

3. Avverso la citata sentenza di appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi, (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis)

Hanno resistito, con distinti controricorsi, gli intimati (omissis) (omissis)

Fabio, (omissis) (omissis) e il Condominio " (omissis) 60" di (omissis)

mentre l'altra intimata (omissis) (omissis) (omissis) non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il P.M. ha depositato le sue conclusioni ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c., chiedendo il rigetto del ricorso.



Anche i difensori dei ricorrenti e del controricorrente (omissis) (omissis) hanno rispettivamente depositato memoria in applicazione della disposizione normativa appena indicata.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo, i ricorrenti hanno denunciato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – la violazione degli artt. 115, 116 e 132, comma 2, n. 4, c.p.c., nonché degli artt. 1136, 1137 e 1105 c.c., oltre che dell’art. 66 disp. att. c.c. (articoli, questi ultimi, nella loro versione “ratione temporis” applicabile).

In particolare, i ricorrenti hanno inteso sostenere che l’assemblea condominiale, convocata in prima convocazione per il 7 giugno 2012, aveva illegittimamente deliberato – nell’assemblea poi tenutasi in seconda convocazione il giorno successivo - sul punto n. 1) all’ordine del giorno riguardante l’approvazione delle tabelle millesimali, in violazione del loro diritto di ottenere, in tempi utili, tutti gli atti e documenti in possesso del Condominio relativi a tale argomento e, quindi, in violazione del loro diritto ad essere compiutamente e tempestivamente informati al fine di poter partecipare adeguatamente all’indetta assemblea condominiale.

2. Con la seconda, terza e quinta censura, tra loro connesse, i ricorrenti hanno dedotto – con riferimento all’art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – la violazione degli artt. 457, comma 2, 588, 734, comma 2, 1117, 1118, 1123, 1124, 1126, 1135, 1136, 1137, 1105, 1325 n., 1418, comma 2, 2643, 2644 c.d., nonché degli artt. 66 e 68 disp. att. c.c. (articoli tutti nella versione vigente “ratione temporis” anteriormente alla legge n. 220/2012), nonché dell’art. 15 del d.P.R. n. 650/1972 e del d.l. n. 78/2010 (conv. dalla legge n. 112/2010), oltre che degli artt. 115, 116 e 132, comma 2, n. 4, c.p.c.



In termini essenziali, con queste doglianze, i ricorrenti hanno denunciato che – sempre avuto riguardo al suddetto punto n. 1) all’ordine del giorno della menzionata assemblea condominiale (tenutasi in seconda convocazione) – il Condominio aveva approvato a maggioranza (in loro assenza) le tabelle millesimali relativamente alla proprietà delle parti comuni e ai relativi oneri (con esclusione illegittima – ad opera della sentenza di appello – dal novero dei beni condominiali del lastrico solare di copertura dell’intero edificio, erroneamente considerato ed attribuito in proprietà esclusiva al condomino (omissis) (omissis) malgrado l’inidoneità dei titoli posti a fondamento di tale riconoscimento), nonché, con riferimento alla comproprietà/uso/godimento delle scale ed inerenti oneri delle sole spese di pulizia e di manutenzione delle scale stesse, per aver assegnato carature millesimali solo a tre dei quattro condomini del fabbricato, senza che fossero state ricomprese – con l’impugnata sentenza (perciò da ritenersi illegittima anche su tale aspetto) – nella relativa tabella (quindi, con attribuzione di zero millesimi) le unità immobiliari (di proprietà del condomino (omissis) (omissis) (omissis) ubicate al piano terra, aventi libero accesso all’androne e all’unica scala.

3. Con la quarta doglianza, i ricorrenti hanno prospettato – avuto riguardo all’art. 360, comma 1, nn. 3 e 5, c.p.c. – la violazione degli artt. 99, 100, 112, 113, 115, 116, 132, comma 2, n. 4, c.p.c., nonché degli artt. 1105, 1136, 1137, 2373 (parzialmente applicabile in via analogica) c.c., e dell’art. 66 disp. att. c.c. (articoli, questi ultimi, nella versione vigente “ratione temporis” anteriormente alla legge n. 220/2012).

Con tale censura, i ricorrenti hanno inteso confutare l’impugnata sentenza nella parte in cui aveva ritenuto che – con riguardo alla



deliberazione relativa al punto n. 3) dell'ordine del giorno della citata assemblea, riferita all'esame dei preventivi dei lavori di sistemazione dell'impianto di autoclave – fosse cessata la materia del contendere, in considerazione di una sopravvenuta delibera assembleare che aveva ridiscusso su tale punto, adottando nuove decisioni.

4. Con il sesto mezzo, i ricorrenti hanno lamentato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5 – la violazione degli artt. 112, 112, 115, 116 e 132, comma 2, n. 4, c.p.c., nonché degli artt. 1105, 1136 c.c. e dell'art. 66 disp. att. c.c. (articoli, questi ultimi, nella versione vigente "ratione temporis" anteriormente alla legge n. 220/2012).

Con questo motivo, i ricorrenti hanno lamentato l'omessa decisione – da parte della Corte di appello - sulla doglianza relativa alla dedotta illegittimità dell'impugnata delibera assembleare, nella parte in cui era stata disposta, nei loro confronti, la rimozione degli oggetti che essi usavano depositare nel sottoscala condominiale, legittimamente usufruendo di tale bene comune.

5. Rileva, in via pregiudiziale, il collegio che devono essere disattese le eccezioni di inammissibilità formulate dai controricorrenti con riferimento alla dedotta violazione dell'art. 366, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c., avuto riguardo sia alla prospettata inidoneità dell'esposizione dei fatti di causa, siccome non rispettosa dell'obbligo di "sommarietà", che con riferimento all'asserita mancanza di una corretta indicazione delle norme di diritto di cui è stata denunciata la violazione con il ricorso e al difetto dei caratteri di specificità, completezza e riferibilità delle censure al contenuto dell'impugnata sentenza.

Si osserva, a tal proposito, che se è vero che lo svolgimento processuale riportato in ricorso non si caratterizza come propriamente sintetico, è, però, altrettanto vero che la vicenda



sviluppatasi sul piano fattuale si è connotata come piuttosto articolata e complessa con riferimento alle varie, supposte, illegittimità dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale (come, del resto, dimostrato dall'ampia descrizione operata nella stessa sentenza di appello); ciò giustifica la dettagliata - e sufficientemente intellegibile - esposizione dei fatti del processo, rispondente anche all'esigenza di renderli pienamente comprensibili in correlazione alle plurime, peculiari ed incisive questioni giuridiche veicolate attraverso i motivi proposti.

Questi ultimi, a loro volta, indicano le specifiche - ancorché molteplici e tra loro intersecantesi, ma non individuate in modo confuso e disorientante - norme giuridiche denunciate come violate, alle quali, nel complesso e in maniera consequenziale, si coordinano - ancorché in modo eccessivamente discorsivo, ma non dispersivo (supportati, peraltro, da un'opportuna sintesi delle censure riportata in premessa) - gli sviluppi argomentativi idoneamente dedotti a sostegno delle questioni giuridiche sollevate e delle critiche addotte a confutazione dell'impugnata sentenza (cfr., per tutte, da ultimo, Cass. SU n. 37552/2021, con la quale è stata respinta l'eccezione di inammissibilità di un ricorso avverso una sentenza della Corte dei conti di quattordici pagine, fondato su un solo motivo ed articolato in oltre novanta pagine, in quanto il testo complessivo, benché caratterizzato da una eccessiva e non necessaria lunghezza e da una certa farraginosità dell'esposizione, consentiva di comprendere lo svolgimento della vicenda processuale e di individuare con chiarezza le censure rivolte alla sentenza impugnata).

Ancora in via pregiudiziale, occorre respingere l'istanza di "stralcio" - formulata dai ricorrenti con nota del 10 gennaio 2023 - dal presente procedimento del documento ritenuto tardivamente prodotto dal



controricorrente (omissis) (omissis) identificantesi con la copia della sentenza del Tribunale di Brindisi n. 1158/2022 (con attestazione del suo passaggio in giudicato da parte della cancelleria del 17 ottobre 2022), resa nel giudizio iscritto al n. R.G. 545/2017 instaurato dallo stesso (omissis) ontro i medesimi ricorrenti al fine di far accertare l'inesistenza di ogni diritto avanzato da questi ultimi su lastrico solare del fabbricato sito in (omissis) lla (omissis) n. 60, ovvero dello stesso lastrico della cui proprietà è stata fatta questione nella sentenza qui impugnata della Corte di appello di Lecce e alla quale si riferisce il ricorso originario dei coniugi (omissis) (omissis) in regime di comproprietà dei beni) di impugnativa della delibera dedotta in controversia, che investiva - tra gli altri - l'aspetto implicante l'attribuzione dei millesimi anche in dipendenza dell'accertamento del titolo petitorio su tale lastrico.

Con questa sentenza, il citato Tribunale - per come si desume dalla sua motivazione e dal conseguente dispositivo - ha accertato, in accoglimento della domanda formulata dal (omissis) l'insussistenza di qualsiasi diritto in favore degli odierni ricorrenti sul suddetto lastrico solare.

Orbene, poiché trattasi dell'allegazione relativa all'opponibilità di un giudicato esterno riconducibile ad una sentenza sopravvenuta alla proposizione del ricorso e successiva alla sentenza con esso impugnata, la produzione della pronuncia del Tribunale di Brindisi è da considerarsi ammissibile, ancorché depositata nell'inosservanza del termine di cui all'art. 372 c.p.c. .

Al riguardo, infatti, trova applicazione il principio affermato dalla giurisprudenza di questa Corte (v., per tutte, Cass. SU n. 13916/2006 e, da ultimo, Cass. n. 1534/2018), in base al quale, nel giudizio di cassazione, il giudicato esterno è, al pari del giudicato



interno, rilevabile d'ufficio, non solo qualora emerga dagli atti comunque prodotti nel giudizio di merito, ma anche nell'ipotesi in cui il giudicato si sia formato successivamente alla sentenza impugnata; in tal caso, infatti, la produzione del documento che lo attesta non trova ostacolo nel divieto posto dall'art. 372 c.p.c., che è limitato ai documenti formatisi nel corso del giudizio di merito, ed è, invece, operante ove la parte invochi l'efficacia di giudicato di una pronuncia anteriore a quella impugnata, che non sia stata prodotta nei precedenti gradi del processo.

6. Tutto ciò premesso e passando all'esame dei formulati motivi, osserva il collegio che il primo è infondato e deve, perciò, essere respinto.

Invero - come ha correttamente evidenziato la Corte di appello nell'impugnata sentenza - non è previsto dalla legge alcun obbligo di allegazione all'avviso di convocazione dei documenti cui si riferisce l'ordine del giorno, essendo solo necessario che in quest'ultimo siano indicati specificamente i punti e le materie sulle quali l'assemblea condominiale, tempestivamente indetta (ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.), dovrà deliberare, fatto salvo il diritto dei condomini interessati di chiedere all'amministratore - a loro cura e spese - copia di detti documenti nell'intervallo temporale (ancorché minimo) che intercorre tra la ricezione dell'indicato avviso (nel caso di specie ricevuto - come ammesso - dagli stessi ricorrenti il 29 maggio 2012, quindi entro il termine prescritto dal citato art. 66 disp. att. c.c., nella versione "ratione temporis" applicabile) e la data fissata per la celebrazione dell'assemblea (senza trascurare, nella fattispecie, che le tabelle millesimali, oggetto di eventuale revisione, erano state comunicate con congruo anticipo rispetto al giorno di svolgimento dell'assemblea stessa e dovendosi considerare irrilevante che gli altri



documenti richiesti erano stati messi a disposizione dei ricorrenti solo qualche giorno prima, non comportando ciò alcuna conseguenza sulla validità della conseguente deliberazione assembleare).

Del resto, su un piano generale, anche la giurisprudenza più recente di questa Corte (v. Cass. n. 21966/2017 e Cass. n. 15587/2018, ord.) ha condivisibilmente statuito che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (v., anche, Cass. n. 25693/2018, citata nella motivazione dell'impugnata sentenza).

Ne discende che, in considerazione della "ratio" dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario - non emergendo un tale specifico obbligo nemmeno dall'esplicito testo dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. - allegare all'avviso tutta la documentazione cui si riferiscono i punti all'ordine del giorno, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dello stesso e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre - come già posto in risalto - è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese.



Tutti gli altri profili dedotti con il motivo in questione circa la successione temporale della comunicazione antecedente delle tabelle costituiscono oggetto di valutazioni di merito basate su appositi accertamenti fattuali, come tali insindacabili nella presente sede di legittimità, essendo state adeguatamente motivate nell'impugnata sentenza.

7. Il secondo e terzo motivo – esaminabili congiuntamente siccome connessi e, sostanzialmente, reiterativi delle stesse censure – sono, anch'essi, privi di fondamento.

Innanzitutto, avuto riguardo alla contestazione sulla proprietà del lastrico solare di copertura dell'edificio condominiale attribuita al (omissis) (omissis) e non considerato, dalla Corte di appello, come appartenente alle parti comuni (e, quindi, escludendo che ricadesse in regime di comproprietà con gli attuali ricorrenti), deve ritenersi opponibile ai ricorrenti il sopravvenuto giudicato esterno rappresentato dalla suddetta sentenza – divenuta incontrovertibile - del Tribunale di Brindisi, con la quale, come anticipato, è stata accertata l'insussistenza di qualsiasi diritto in favore del (omissis) (omissis) e della (omissis) (omissis) dovendosi attribuire tale proprietà in favore esclusivo del (omissis) (omissis). Pertanto, è venuta a caducarsi ogni pretesa contraria degli odierni ricorrenti dedotta sul punto con l'impugnazione della delibera condominiale di cui trattasi, dovendo applicarsi gli effetti del suddetto giudicato.

Va, inoltre, aggiunto, che - con riferimento al regime normativo antecedente ("ratione temporis" applicabile) alla riforma introdotta con la legge n. 220/2012 - non era necessaria l'unanimità per la deliberazione della modifica delle tabelle millesimali avente funzione



meramente ricognitiva (come nella specie, non ricadendosi nell'ipotesi di approvazione di una "diversa convenzione", come prevista dall'art. 1123, comma 1, c.c.) dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e, quindi, con riferimento alla rivisitazione delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra le spese ed il valore della quota o la misura dell'uso, e ciò anche con riguardo – nella specifica situazione affrontata nell'impugnata sentenza – alla rivalutazione del titolo riguardante il controverso lastrico solare, ritenuto, già nella sentenza qui impugnata, di proprietà esclusiva del (omissis) (omissis) (sulla base dell'adeguata analisi compiuta con riferimento alle vicende traslative di tale bene, tali da consentire il superamento della presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c.), proprietà esclusiva attribuita al (omissis) con accertamento ora divenuto incontrovertibile a seguito del giudicato riconducibile alla già richiamata sentenza del Tribunale di Brindisi n. 1158/2022.

Venendo all'ulteriore questione prospettata con i motivi in esame relativa al dichiarato esonero, in favore del condominio (omissis) (omissis) (omissis) (proprietario delle unità immobiliari site al piano terra e al piano interrato), dal pagamento dei contributi condominiali relativi alle spese per l'utilizzo della scala (non essendo state inserite, al riguardo, le sue proprietà nelle tabelle millesimali di riparto degli oneri condominiali), il collegio rileva che la relativa doglianza è altrettanto infondata.

Sul punto, infatti, deve darsi continuità all'indirizzo giurisprudenziale di questa Corte (v., per tutte, Cass. n. 8657/1996 e Cass. n. 432/2007), secondo cui, in tema di condominio negli edifici, la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o



porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, "in parte qua", dell'art. 1124 c.c., il quale segue, con riferimento al suddetto criterio, il principio generale posto dall'art. 1123, comma 2, c.c., della ripartizione della spesa in proporzione all'uso del bene e trova la propria "ratio" nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi, con la conseguenza che i proprietari dei piani terreni o seminterrati – come nel caso di specie – possono essere anche esonerati dalla compartecipazione ai relativi contributi condominiali, quando - per le condizioni oggettive dei luoghi – essi non fruiscono in concreto dell'inerente servizio.

Deve, pertanto, ribadirsi il principio in base al quale, in tema di ripartizione di oneri condominiali, le spese (per l'illuminazione e) la pulizia delle scale non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (artt. 1123, comma 1, e 1124, comma 1, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma sulla scorta dell'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma 2, c.c. .

In virtù di tali premesse giuridiche, la Corte di appello ha correttamente rilevato la legittimità del riparto delle spese di cui alla tabella "B", venuta in discussione, avendo accertato – con insindacabile valutazione di merito – che il ^(omissis) non usufruiva in alcun modo delle scale, poiché la sua proprietà, ubicata al piano terreno e a quello seminterrato, aveva accesso autonomo dall'atrio



condominiale e non utilizzava le scale neppure per accedere al lastrico solare, non costituendo esso – come già rilevato – un bene comune ai condomini, ma di proprietà esclusiva del (omissis) (omissis)

8. Il quarto motivo è palesemente infondato, avendo la Corte di appello correttamente rilevato la cessazione della materia del contendere (per sopravvenuta carenza di interesse) in conseguenza della circostanza che la delibera impugnata dell'8 giugno 2012 era rimasta, sul punto, superata da quella successiva del 27 settembre 2012, nella quale era stato deciso di rivalutare la questione relativa allo spostamento dell'autoclave, con l'acquisizione di nuovi preventivi di spesa e l'adozione di nuove alternative soluzioni, ragion per cui gli effetti della precedente delibera dovevano ormai ritenersi venuti meno.

9. Il quinto motivo – con il quale si adduce la questione sull'asserita invalidità delle tabelle millesimali, avuto riguardo ad asseriti eccessi di consumi idrici – è, pur esso, privo di fondamento, dal momento che il punto di cui al n. 5) dell'ordine del giorno atteneva alla ricostruzione della contabilità pregressa al 1° maggio 2012 e alla eventuale predisposizione di appositi bilanci e piani di riparto delle spese condominiali, ma non concerneva propriamente l'approvazione di un nuovo bilancio, anche con riferimento alla ripartizione delle varie spese attinenti ai consumi idrici.

10. Infine, il sesto ed ultimo motivo è da ritenere inammissibile perché in esso non risulta indicato quando e come il fatto – di cui si lamenta l'omesso esame e relativo alla prospettata circostanza (quella della rimozione degli oggetti posti nel sottoscala comune disposta a carico degli stessi ricorrenti) sulla quale si asserisce che



l'assemblea avesse deliberato illegittimamente perché non prevista nell'ordine nel giorno - sia stato dedotto nei gradi di merito ed abbia formato oggetto di controversia tra le parti.

11. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere integralmente respinto, con la conseguente condanna dei soccombenti ricorrenti, in via fra loro solidale, al pagamento delle spese del presente giudizio in favore di ciascuna delle parti controricorrenti (autonomamente costituite e avendo riguardo alle distinte attività difensive dalle stesse espletate), che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Infine, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte degli stessi ricorrenti, con vincolo solidale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido fra loro, al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida, in favore del controricorrente (omissis) (omissis) n complessivi euro 5.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e c.p.a. nella misura e sulle voci come per legge, nonché, in favore di ciascuna delle altre due parti controricorrenti, in euro 4.200,00, cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e c.p.a. nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento,



da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della 2[^] Sezione civile in data 12 gennaio 2023.

Il Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

