



28763-17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE

- Consigliere -

CC. 19/09/2017 - PU

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

R.G.N. 24319/2014

*Ca. 28763*

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Rel. Consigliere

Rep. *C.I.*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 24319-2014 proposto da:

GABRIELLA

;

,

)

;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO VILLETTE (

sito a

,

;

)

;

;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 110/2013 del TRIBUNALE DI LIVORNO

- sez. dist. di PORTOFERRAIO, depositata il 5/7/2013, a

*OR*  
*2198/17*

seguito di appello dichiarato inammissibile dalla CORTE D'APPELLO DI FIRENZE, ai sensi dell'art. 348 *bis* c.p.c., con ordinanza del 2/7/2014;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO nella camera di consiglio del 19/9/2017;

### **I FATTI DI CAUSA**

Gabriella I                    ia convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Livorno, il Condominio Villette                    i, sito a Marciana (LI), via di                    , n. 191-201, chiedendo, ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'annullamento delle delibere assunte dall'assemblea condominiale il 30/11/2005, il 19/8/2006 ed il 22/8/2009.

Il Condominio Villette                    , costituitosi in giudizio, ha eccepito la tardività dell'impugnazione proposta nei confronti delle delibere del 2005 e del 2006 e l'infondatezza dell'impugnazione proposta nei confronti della delibera del 2009.

Il tribunale di Livorno, con sentenza del 5/7/2013, ha rigettato le domande.

A sostegno della decisione, il tribunale ha, in sostanza, rilevato, per un verso, la tardività dell'impugnazione proposta nei confronti delle delibere del 2005 e del 2006, e, per altro verso, l'infondatezza di tutte le censure svolte nei confronti della delibera del 2009.

La corte d'appello di Firenze, con ordinanza del 2/7/2014, comunicata a mezzo PEC in data 3/7/2014, non notificata, ha dichiarato, a norma dell'art. 348 *bis* c.p.c., l'inammissibilità dell'appello *"in quanto ciascuno dei motivi in cui esso si articola risulta infondato alla luce delle persuasive e specifiche argomentazioni del condominio"*.

Con ricorso spedito per la notifica a mezzo posta il 15/10/2014 e depositato il 29/10/2014, Gabriella ha chiesto, per sei motivi, la cassazione della sentenza del tribunale.

Con controricorso, notificato il 27.28/11/2014 e depositato l'11/12/2014, resiste il Condominio.

### **LE RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo, la ricorrente ha lamentato, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1136 c.c. e 67 disp. att. c.c., censurando la decisione gravata per non aver dichiarato la nullità della delibera assunta il 22/8/2009 pur a fonte dell'avvenuta partecipazione all'assemblea di un soggetto estraneo al condominio, e cioè la s.r.l. Corte del Poggio, solo perché si sarebbero egualmente raggiunti il *quorum* costitutivo e quello deliberativo, laddove, al contrario - come già dedotto con il sesto motivo dell'atto di appello - la predetta società ha partecipato all'assemblea in modo tutt'altro che neutro ed influente, come invece ritenuto dal tribunale, avendo, infatti, dapprima attivamente partecipato alla discussione ed alla votazione, specie sul secondo punto all'ordine del giorno, concernente l'approvazione del bilancio consuntivo dell'anno 2008, adducendo proprie argomentazioni, che sono state vagliate e valutate dai presenti, ancorché poi disattese, ed avendo, poi, chiesto ed ottenuto di poter allegare al verbale dell'assemblea quattro pagine di "*opinioni e chiarimenti personali*" sui vari argomenti trattati in seno all'assemblea.

2. Il motivo è infondato. La partecipazione ad un assemblea di condominio di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non inficia la validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni ivi assunte soltanto se risulta



che tale partecipazione non ha influito né sulla richiesta maggioranza e sul prescritto *quorum*, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (Cass. n. 11943/2003). Nel caso in esame, il tribunale ha accertato che *"la avvenuta partecipazione al voto della società Corte del Poggio srl ... non ha ... inciso né sul quorum costitutivo né su quello deliberativo delle assemblee condominiale tenutasi il 22.8.09, a cui difatti parteciparono tutti gli altri condomini, salvo l'odierna ricorrente che era assente"*. D'altra parte, il fatto che gli argomenti spesi in assemblea dalla predetta società siano stati disattesi dai condomini - come la stessa ricorrente ammette (v. il ricorso, p. 11) - dimostra che la sua partecipazione non ha avuto, in fatto, alcuna influenza né sulla discussione assembleare né sull'esito della relativa votazione.

3. Con il secondo motivo, la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., per violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per aver ritenuto corretta la ripartizione per sei, anziché per sette, delle spese dell'acqua, relativamente ai consumi dell'anno 2008 ed al conguaglio 2007-2008, così come approvata dall'assemblea del 22/8/2009, laddove, al contrario, come già denunciato nell'atto di appello, esiste, nell'impianto idrico condominiale, un settimo contatore, intestato al condomino Bucarelli, che, come le parti hanno riconosciuto nel corso del giudizio, pur non attingendo alla cisterna condominiale, finisce pur sempre per collegarsi al contatore generale, in tal modo gravando, senza che sia risultata la prova del pagamento dei relativi consumi, sul consumo idrico condominiale.

4. Il tribunale ha, sul punto, rilevato che *"i consumi risultanti dal contatore n. 7 di pertinenza dell'unità abitativa del condomino Bucarelli, non incidendo sul deposito di acqua del condominio, non risultano essere stati imputati agli altri condomini"*. Si tratta, come è evidente, di un accertamento in fatto che, in quanto conforme alle difese espresse al riguardo dal Condominio, così come ricostruite dalla stessa ricorrente (*"... deduceva la difesa del Condominio che il cd "settimo contatore", in dotazione del condomino Bucarelli, era stato correttamente escluso dalla ripartizione dei consumi idrici e dei conguagli solo perché bypassava la cisterna di deposito condominiale ed era allacciato direttamente alla condotta pubblica ..."*), e, quindi, dalla corte d'appello, che agli atti difensivi dell'appellato ha espressamente fatto riferimento nell'ordinanza di inammissibilità (art. 348 *ter*, comma 1°, c.p.c.: *"... il giudice ... dichiara inammissibile l'appello ... con ordinanza succintamente motivata, anche mediante il rinvio agli elementi di fatto riportati in uno o più atti di causa ..."*), non consente, a norma dell'art. 348 *ter*, comma 4°, c.p.c. (che trova senz'altro applicazione, posto che il giudizio di appello è stato introdotto in data senz'altro successiva all'11/9/2012: art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv. con l. n. 134 del 2012), l'impugnazione della sentenza di primo grado ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c..

5. D'altra parte, se così non fosse, rileva la Corte che l'art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo in vigore successivamente alle modifiche apportate dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito con modificazioni con la l. n. 134 del 2012, a norma del quale la sentenza può essere impugnata con ricorso per cassazione solo in caso omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti,



consente, secondo le Sezioni Unite (n. 8053/2014), di denunciare in cassazione - oltre all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, e cioè, in definitiva, quando tale anomalia si esaurisca nella *"mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico"*, nella *"motivazione apparente"*, nel *"contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili"* e nella *"motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile"*, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione - solo il vizio dell'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 (Cass. n. 14014/2017, in motiv.; Cass. n. 9253/2017, in motiv.; Cass. n. 7472/2017).

Ne consegue che, nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1°, n. 6, e 369, comma 2°, n. 4, c.p.c., 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" (Cass. n. 14014/2017, in motiv.; Cass. n. 9253/2017, in motiv.).

Nel caso in esame, invece, la ricorrente non ha indicato, con la dovuta specificità, quale fatto storico, principale o secondario, il tribunale abbia completamente omesso di esaminare, risultando, piuttosto, che il giudice di merito ha esaminato espressamente il fatto storico dedotto a fondamento del vizio di legittimità a suo tempo allegato, vale a dire l'esistenza di un settimo contatore gravante sui consumi condominiali, ritenendone, tuttavia, l'insussistenza: *"i consumi risultanti dal*



*contatore n. 7 di pertinenza dell'unità abitativa del condomino Bucarelli, non incidendo sul deposito di acqua del condominio, non risultano essere stati imputati agli altri condomini".*

La valutazione degli elementi istruttori costituisce, del resto, un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176/2017, in motiv.), così come 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 istruttorie (Cass. n. 9253/2017, in motiv.). Nel quadro del principio, espresso nell'art. 116 c.p.c., di libera valutazione delle prove (salvo che non abbiano natura di prova legale), il giudice civile, infatti, ben può apprezzare discrezionalmente gli elementi probatori acquisiti e ritenerli sufficienti per la decisione, attribuendo ad essi valore preminente e così escludendo implicitamente altri mezzi istruttori richiesti dalle parti. Ed è noto che non è compito di questa Corte quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata, né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267/2008), dovendo, invece, solo controllare se costoro abbiano dato conto delle ragioni della loro decisione e se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176/2017, in motiv.): come, in effetti, è accaduto nel caso in esame, dove il

tribunale, sia pur con motivazione contratta, ha, tuttavia, sufficientemente evidenziato che *"i consumi risultanti dal contatore n. 7 di pertinenza dell'unità abitativa del condomino Bucarelli, ..., non risultano essere stati imputati agli altri condomini"*.

6. L'accertamento in fatto operato dal tribunale (*"i consumi risultanti dal contatore n. 7 di pertinenza dell'unità abitativa del condomino Bucarelli, non incidendo sul deposito di acqua del condominio, non risultano essere stati imputati agli altri condomini"*), naturalmente, esclude ex se ogni violazione tanto dell'art. 1123 c.c., a fronte di una (delibera assembleare di) ripartizione delle spese idriche tra i (soli) sei contatori che risultano godere della relativa fornitura, quanto dell'art. 115 c.p.c., in mancanza di qualsivoglia difetto di tempestiva contestazione al riguardo da parte del condominio, il quale, al contrario - come la stessa ricorrente ha ammesso (v. il ricorso, p. 3, 4) - ha, sin dalla costituzione in giudizio, dedotto che il settimo contatore era allacciato direttamente alla conduttura pubblica, inequivocamente contestando, quindi, il fatto che lo stesso gravasse su quello condominiale. Il motivo è, dunque, infondato.

7. Con il terzo motivo, la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., per nullità della sentenza ai sensi dell'art. 132 n. 4 c.p.c. in ragione dell'assoluta perplessità, implausibilità, incoerenza ed illogicità manifesta della motivazione in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 167, comma 1°, c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2727 e



2729 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., avendo ritenuto, con motivazione incoerente, illogica ed apodittica, che il presunto malfunzionamento degli altri sei contatori non abbia trovato alcun riscontro probatorio, omettendo, in tal modo, di considerare il fatto decisivo (e non contestato dal Condominio nella comparsa di risposta) che la somma a conguaglio delle due annualità 2007 e 2008 risulta incongruamente pari a più del doppio del consumo idrico registrato dai contatori individuali nella sola annualità 2008, e, quindi, unitamente alla mancata considerazione delle nozioni di comune esperienza e delle presunzioni, che i contatori (o alcuni di essi) non abbiano funzionato correttamente, come la stessa ricorrente ha offerto di provare, oltre che con documenti, anche a mezzo di prove orali e di una consulenza tecnica di ufficio, che il tribunale, invece, non ha ammesso, e, poi, dedotto nell'atto di appello.

8. Il tribunale, in effetti, ha motivato il suo convincimento sul rilievo che *"le circostanze relative ad un presunto malfunzionamento degli altri contatori non hanno trovato alcun riscontro probatorio in giudizio"*, in tal modo aderendo alle difese espresse dal Condominio, così come riportate dalla stessa ricorrente (*"quanto al denunciato malfunzionamento di alcuni contatori, il Condominio appellato ha eccepito che tale circostanza non era stata provata"*): si tratta, peraltro, di un accertamento in fatto che, in quanto conforme alla valutazione poi espressa sul punto dalla corte d'appello, che alle difese del condominio ha fatto espresso riferimento nell'ordinanza di inammissibilità, non è, a norma dell'art. 348 *ter*, comma 4°, c.p.c., suscettibile di impugnazione ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per aver omesso di esaminare un fatto, in ipotesi,

decisivo, vale a dire l'(incontestata) entità del conguaglio e, quindi, a mezzo dell'uso delle nozioni rientranti nella comune esperienza e delle presunzioni, il cattivo funzionamento dei contatori dell'acqua. Il motivo, pertanto, sotto questo profilo (nonché, per l'effetto, sotto quelli, ad esso funzionali, della violazione delle norme dettate dagli artt. 115, 167, comma 1°, c.p.c., 2727 e 2729 c.c.), non è fondato.

9. D'altra parte, se così non fosse, rileva la Corte che l'art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo in vigore, consente, secondo le Sezioni Unite (n. 8053/2014), di denunciare in cassazione - oltre all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, e cioè, in definitiva, quando tale anomalia si esaurisca nella *"mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico"*, nella *"motivazione apparente"*, nel *"contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili"* e nella *"motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile"*, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione - solo il vizio dell'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 (Cass. n. 14014/2017, in motiv.; Cass. n. 9253/2017, in motiv.; Cass. n. 7472/2017), con la conseguente necessità che il ricorrente, nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1°, n. 6, e 369, comma 2°, n. 4, c.p.c., indichi 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" (Cass. n.



14014/2017, in motiv.; Cass. n. 9253/2017, in motiv.).

Nel caso in esame, invece, la ricorrente non ha indicato, con la dovuta specificità, quale fatto storico, principale o secondario, il tribunale abbia completamente ommesso di esaminare, risultando, piuttosto, che il giudice di merito ha esaminato espressamente il fatto storico dedotto a fondamento del vizio di legittimità a suo tempo allegato, vale a dire che alcuni contatori non funzionano correttamente, ritenendone, tuttavia, l'insussistenza: *"quanto al denunciato malfunzionamento di alcuni contatori, il Condominio appellato ha eccepito che tale circostanza non era stata provata"*.

10. Il motivo è, peraltro, infondato anche sotto il diverso profilo del vizio conseguente alla mancanza di una motivazione, che, sia pur contratta, esiste, ed alla mancata ammissione delle prove offerte per dimostrare il cattivo funzionamento di alcuni contatori, denunciabile per cassazione solo quando abbia determinato, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, e, quindi, solo quando le prove non ammesse ovvero non esaminate in concreto fossero idonee a dimostrare circostanze tali da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito (Cass. n. 5464/2017), laddove, nel caso in esame, le prove che la ricorrente aveva a suo tempo proposto, per come esposte in ricorso (p. 15, 16), avrebbero al più dimostrato, ove assunte, che alcuni contatori individuali non funzionavano ma non la misura complessiva dei consumi condominiali, che l'assemblea ha ripartito tra condomini: e l'unico profilo rilevante, a fronte di tale prova, sarebbe, allora, stato quello concernente la correttezza del criterio utilizzato dall'assemblea, e cioè la

distribuzione tra i condomini dei consumi idrici condominiali in parti uguali anziché in base alle risultanze corrette dei singoli contatori: la ricorrente, tuttavia, salvo che per la mancata distribuzione per sei anziché per sette, non risulta, alla luce di quanto trascritto in ricorso, di aver censurato la delibera in questione (anche) per aver distribuito i consumi idrici condominiali in parti uguali anziché in base alle corrette rilevazioni dei contatori individuali.

11. Quanto al resto, va ribadito che le deliberazioni dell'assemblea sono da considerare nulle, per impossibilità dell'oggetto, solo se adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese e, dunque, in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. n. 6128/2017, in motiv.). Nella specie, come visto, l'assemblea del Condominio resistente ha distribuito tra i condomini le spese afferenti ai consumi idrici dell'anno 2008 ed al conguaglio 2007-2008 sulla base dei dati registrati dal contatore condominiale, dovendosi, dunque, escludere che la stessa, esulando dalle proprie attribuzioni, abbia modificato i criteri di riparto delle relative spese stabiliti dalla legge (o comunque dapprima approvati in via convenzionale da tutti i condomini).

12. Con il quarto motivo, la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1123, comma 1° e 2°, c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per aver ritenuto corretta la ripartizione in parti uguali



delle spese condominiali, comprese quelle assicurative, bancarie, di cura delle piante condominiali, di riparazione dell'impianto elettrico, ecc., così come decisa dall'assemblea del 22/8/2009, a fronte della diversa convenzione stipulata tra i condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c. con le deliberazioni del 30/11/2005, del 19/8/2006 e del 19/8/2008, laddove, al contrario, come denunciato nell'atto di appello, una diversa convenzione, che, relativamente alle indicate spese, deroghi ai criteri previsti dall'art. 1123 c.c., non esiste e non è mai esistita, come tale non potendosi considerare né quella del 30/11/2005, che fa riferimento solo al consumo per le luci esterne, né quelle del 19/8/2006 e del 19/8/2008, nelle quali manca qualsivoglia esplicito accordo derogatorio, neppure per *facta concludentia*, posto che la ripartizione delle spese in parti uguali è stata praticata solo negli anni 2006-2008 e, quindi, per un periodo di tempo troppo esiguo per potersi ritenere che sia stata stipulata una diversa convenzione; né – ha aggiunto la ricorrente – rileva il fatto che, nell'assemblea del 19/8/2008, ha espresso il proprio voto favorevole alla ripartizione delle spese condominiali in parti uguali, essendo ciò accaduto solo dopo che l'assemblea aveva deciso di rinviare ad una successiva riunione l'approvazione delle tabelle millesimali che la sin dalla prima assemblea condominiale cui ha partecipato, e cioè quella del 18/8/2007, aveva proposto quale criterio di distribuzione, ai sensi dell'art. 1123 c.c., delle spese condominiali.

13. Il tribunale ha, in effetti, affermato sul punto che la ripartizione "*in parti uguali*" delle "*spese condominiali, comprese quelle assicurative, bancarie, di cura delle piante condominiali, di riparazione dell'impianto elettrico etc*", così come decisa dall'assemblea del 22/8/2009, non ha violato la

norma prevista dall'art. 1123 c.c., posto che, nel caso in esame, *"tra i condomini sussisteva alla data della approvazione della delibera sub iudice, una diversa convenzione e cioè l'accordo di suddividere le spese, stante le esigue differenze di dimensione delle unità abitative dei condomini, in parti uguali"*, deponendo in tal senso tanto il fatto che *"nella prima assemblea condominiale del 2005 i condomini diedero atto del fatto che le singole abitazioni erano uguali, stabilirono che i consumi elettrici sarebbero stati divisi in parti uguali ..."*, a differenza delle spese relative ai resedi di ciascuna abitazione, di differenti dimensioni, le cui spese sarebbero state sopportate da ciascun condominio singolarmente, quanto il fatto che *"nelle assemblee successive venne adottato sempre il medesimo criterio e in quelle del 19.8.08 [rectius: 19/8/2006] e del 19.8.08, una volta respinta dal condominio la proposta di adottare le tabelle millesimali, la delibera assembleare in punto di ripartizione spese venne adottata alla unanimità, persino con il voto favorevole della odierna ricorrente"*.

14. Il motivo è infondato. Rileva la Corte che, in linea di principio, le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti (Cass. n. 11427/2016, in motiv.). Peraltro, l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che, *ratione temporis*, nelle ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, alla stregua

del cd. "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., nella formulazione attualmente vigente, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'art. 1362 e ss. c.c. (Cass. n. 14355/2016, in motiv.; Cass. n. 7927/2017).

Costituisce, in effetti, principio di diritto del tutto consolidato presso questa Corte quello secondo il quale, con riguardo all'interpretazione del contenuto di una convenzione negoziale adottata dal giudice di merito, l'invocato sindacato di legittimità non può avere ad oggetto la ricostruzione della volontà delle parti (Cass. n. 7927/2017, in motiv.), che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati appunto a quel giudice, ma deve appuntarsi esclusivamente sul (mancato) rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 e ss. c.c., e sulla (in) coerenza e (il) logicità della motivazione addotta: l'indagine ermeneutica, è, in fatto, riservata esclusivamente al giudice di merito, e può essere censurata in sede di legittimità solo per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle relative regole di interpretazione (Cass. n. 2465/2015, in motiv.).

Il sindacato di legittimità può avere, quindi, ad oggetto solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici ed il processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (Cass. n. 7927/2017, in motiv.).

Pertanto, al fine di riscontrare l'esistenza dei denunciati errori di diritto o vizi di ragionamento, occorre che il ricorrente specifichi i canoni in concreto inosservati e il punto e il modo in

cui il giudice di merito si sia da essi discostato (Cass. n. 7472/2011).

Nel caso di specie, invece, la ricorrente, senza neppure indicare i criteri ermeneutici che il tribunale avrebbe violato, si è limitata, di fatto, a censurare l'interpretazione che lo stesso ha dato - avendo riguardo tanto al loro tenore letterale, quanto al comportamento contestuale e successivo delle parti - delle delibere assembleari del 30/11/2005, del 19/8/2006 e del 19/8/2008 e della diversa convenzione che, ai fini previsti dall'art. 1123, comma 1°, c.c. , in esse ha rinvenuto.

15. Con il sesto motivo, che per ragioni logiche va esaminato prima del quinto, la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1139 e 1105 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1135 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per non essersi pronunciata sugli ulteriori vizi che la stessa aveva denunciata nel ricorso introduttivo, vale a dire che l'approvazione e ripartizione fra i condomini delle spese di messa a norma dell'impianto elettrico e di illuminazione del locale autoclave, delle spese di manutenzione della strada privata di accesso e delle spese di manutenzione elettrica di quattro interruttori per comando pompe previste nel preventivo 2009, era stata deliberata dall'assemblea anche se i relativi argomenti non erano stati posti all'ordine del giorno; l'ultimo, poi, esulando dagli interessi condominiali, non rientra nelle competenze dell'assemblea stabilite dall'art. 1135 c.c..

16. Il motivo è fondato. Risulta, infatti, dagli atti del procedimento (che la Corte, trattandosi di vizio per "*error in procedendo*", ha esaminato direttamente) che la ricorrente,



tanto nel ricorso introduttivo del giudizio (p. 4, 5, 16-17, 25, 27-28, 29), quanto nell'atto di appello (p. 20, 21-22), ha chiesto che il tribunale dichiarasse la nullità e/o pronunciasse l'annullamento della delibera impugnata deducendo, quale vizio di invalidità della stessa, che l'assemblea condominiale aveva deciso, in sua assenza, l'approvazione e la ripartizione fra i condomini delle spese di messa a norma dell'impianto elettrico e di illuminazione del locale autoclave, di manutenzione della strada privata di accesso e delle spese di manutenzione elettrica di quattro interruttori per comando pompe previste nel preventivo 2009, pur se tali argomenti non erano stati posti all'ordine del giorno.

Il tribunale, però, al pari della corte d'appello, non risulta essersi pronunciato sulle corrispondenti domande di accertamento dell'invalidità della delibera impugnata.

Eppure, com'è noto, un condòmino, se, impugnando una delibera assembleare, denuncia una pluralità di vizi che ne possono determinare l'invalidità, propone contestualmente una pluralità di domande giudiziali, aventi in comune il *petitum* (la declaratoria di nullità e/o la pronuncia di annullamento della deliberazione assembleare) ma con distinte *causae petendi*, corrispondenti a ciascuno dei vizi dedotti (cfr. Cass. n. 2758/2012, in materia di impugnazione di delibera di assemblea societaria).

17. L'omissione di pronuncia così perpetrata, in violazione dell'art. 112 c.p.c., impone, quindi, la cassazione della sentenza impugnata, in relazione ai motivi esposti, con rinvio della causa alla corte d'appello di Firenze che, in differente composizione, provvederà anche alla regolazione delle spese del presente giudizio.



18. La fondatezza del sesto motivo assorbe il quinto, con il quale la ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e dell'art. 1135 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1069 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., per nullità della sentenza per inesistenza della motivazione e/o per la sua apoditticità ed assoluta perplessità in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per aver ritenuto corretta la ripartizione in parti uguali tra i singoli condomini delle spese di manutenzione della strada privata, denominata Via di \_\_\_\_\_ che serve da accesso anche agli immobili compresi nel Condominio, così come approvata dall'assemblea del 22/8/2009.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il sesto motivo, assorbito il quinto, e rigetta gli altri; cassa, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata, con rinvio alla corte d'appello di Firenze che, in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 19 settembre 2017.

Il Presidente

*dr. Bruno Bianchini*



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 30 NOV. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI