



0006552/15

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

L A C O R T E S U P R E M A D I C A S S A Z I O N E

S E Z I O N E S E C O N D A C I V I L E

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Ettore BUCCIANTE - Presidente R.G.N. 3014/08
- Dott. Cesare Antonio PROTO - Consigliere Cron. 6552
- Dott. Stefano PETITTI - Consigliere Rel. Rep. 575
- Dott. Maria Rosaria SAN GIORGIO - Consigliere U.P. 20/2/2014
- Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

condominio

SENTENZA

sul ricorso iscritto al N.R.G. 3014/08 proposto da:

AVITABILE FRANCESCO (VTB FNC 30P11 H703S) e PISA VITTORIO (PSI VTR 36T26 A605I), rappresentati e difesi, per procura speciale in calce al ricorso, dall'Avvocato Gianpaolo Massa, domiciliati ex lege presso la Cancelleria della Corte di cassazione;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO di VIA CORDERO DI PAMPARATO, n. 7 (96665570014), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, per procura speciale a margine del controricorso, dagli Avvocati Gabriele Bruyère e Mario Menghini

1367/18



(deceduto), domiciliato in Roma, Piazza Cavour, presso la Cancelleria civile della Corte suprema di cassazione;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 444/07 della Corte di appello di Torino, depositata il 19 marzo 2007 e non notificata;

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 30 maggio 2014 dal Consigliere relatore Dott. Stefano Petitti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Rosario Russo che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso proposto ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. e depositato il 15 marzo 2001, Avitabile Francesco e Pisa Vittorio, quali condomini del Condominio di v. Cordero di Pamparato n. 7, di Torino, esponevano: - che in data 13 febbraio 2001, si era riunita l'assemblea condominiale ordinaria, in secondo convocazione, per l'approvazione, tra l'altro, del consuntivo relativo alle spese fino al 31 dicembre 2000 in uno all'inerente riparto, nonché per la nomina del nuovo amministratore; - che le spese riguardanti la riparazione delle ringhiere in ferro dei balconi lato cortile, nonché le spese concernenti i lavori di demolizione di parti pericolanti dei detti balconi erano state suddivise per millesimi di proprietà; - che la



nominata segretaria dell'assemblea aveva dato lettura del relativo verbale, il quale veniva dalla stessa sottoscritto unitamente al presidente dell'assemblea; - di aver ricevuto successivamente copia del medesimo verbale, che, tuttavia, era risultato difforme da quello letto e sottoscritto all'esito della celebrazione della suddetta assemblea; - che la copia loro recapitata riportava come numero di voti favorevoli alla deliberazione in punto rendiconto nonché sul punto della rielezione/nomina dell'amministratore quello di 531, anziché quello di 453, in precedenza indicato, apparendo, in particolare, quest'ultimo numero cancellato e sostituito a penna con l'altro; - che, in particolare, alla predetta assemblea non aveva partecipato la proprietà Innovazione (per millesimi 46), mentre era stata presente la proprietà Giorgiera Cinzia (erroneamente riportata in verbale con riferimento a 21 millesimi anziché agli effettivi 53); - che le delibere adottate nella menzionata assemblea si sarebbero dovute considerare nulle od annullabili in quanto: a) con riguardo alle spese relative alla manutenzione straordinaria, le stesse avrebbero dovuto essere ripartite ai sensi degli artt. 4, lett. a), e 20 del Regolamento condominiale (ovvero ponendole a carico esclusivo dei proprietari dei balconi), e, comunque, avrebbero dovuto essere approvate con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo e quarto comma,



cod. civ., non raggiunta, però, a seguito della votazione; b) la votazione riguardo alla nomina dell'amministratore non aveva conseguito la maggioranza appena indicata; c) la correzione dell'esito della votazione era successiva alla redazione, lettura e sottoscrizione del suddetto verbale.

Tanto premesso, i predetti ricorrenti instavano per la declaratoria di nullità o per l'annullamento delle impugnate deliberazioni, deducendo l'intervenuta illegittimità della modificazione del verbale assembleare.

Nella costituzione del resistente Condominio, all'esito dell'espletata istruzione probatoria, l'adito Tribunale di Torino, con sentenza n. 31450 del 2004 (depositata il 29 aprile 2004), dichiarava la indicata delibera assembleare del 13 febbraio 2001 invalida nella parte in cui ripartiva le spese di rifacimento e/o riparazione di parti di balconi dell'edificio diverse dai frontalini tra tutti i condomini, secondo il criterio dei millesimi, e non soltanto tra i proprietari dei balconi interessati dai lavori, ponendo a carico del convenuto Condominio le spese giudiziali.

Interposto appello da parte dello stesso Condominio e nella resistenza di entrambi gli appellati (che proponevano appello incidentale), la Corte di appello di Torino, con sentenza n. 444 del 2007 (depositata il 19 marzo 2007), in parziale riforma della sentenza impugnata (per il resto confermata), rigettava ogni domanda proposta da Avitabile



Francesco e Pisa Vittorio nei confronti del Condominio appellante, condannando gli stessi appellanti alla restituzione della somma versata dal predetto Condominio per effetto della provvisoria esecutività delle sentenza di primo grado, oltre alla rifusione delle spese del doppio grado.

Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione Avitabile Francesco e Pisa Vittorio, articolato in tre motivi.

L'intimato Condominio si è costituito in questa fase di legittimità con controricorso.

I difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa ex art. 378 cod. proc. civ.

All'udienza pubblica del 13 novembre 2013 il Collegio, su istanza del Condominio controricorrente, concedeva apposito termine per la produzione della delibera assembleare di conferimento del mandato all'amministratore pro tempore per resistere al giudizio in questa fase.

Lo stesso difensore provvedeva in conformità, depositando in cancelleria la necessaria documentazione in data 5 dicembre 2013.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo i ricorrenti denunciano la violazione degli artt. 1135, 1136, 1137, 1138 e 1139 cod. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc.



civ., dolendosi del rigetto dell'appello incidentale da essi proposto, con la conseguente affermazione che il verbale di assemblea condominiale può essere redatto e, a maggior ragione, corretto al termine o dopo la conclusione della riunione assembleare.

In proposito risultano formulati - ai sensi dell'art. 366-bis cod. proc. civ. (ratione temporis applicabile, essendo l'impugnata sentenza stata pubblicata il 19 marzo 2007) - i seguenti quesiti di diritto: - "dica la S.C. se il verbale dell'assemblea condominiale debba essere redatto, corretto e chiuso necessariamente nel corso e alla presenza dell'assemblea condominiale, oppure possa essere redatto, corretto o modificato anche in assenza dell'organo collegiale, essendo all'uopo sufficiente che il verbale riporti la sottoscrizione del Presidente e della Segretaria che lo hanno redatto o modificato (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino)"; - dica la S.C. se l'inserimento nel verbale, al termine o dopo lo scioglimento dell'assemblea condominiale, di un condomino considerato "assente" nel corso dell'intero procedimento collegiale (costituzione, discussione e deliberazione) costituisca "mero errore materiale" e legittimi, pertanto, la modifica dei quorum costitutivi e deliberativi raggiunti nel corso della riunione assembleare".



2. - Con il secondo motivo i ricorrenti deducono - ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. - l'errata applicazione degli artt. 99, 112 e 183 cod. proc. civ., nonché - in virtù dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. - il vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione circa il punto decisivo e controverso della causa relativo alla qualificazione come domanda nuova di quella riguardante "ogni altro lavoro" diverso da quelli riguardanti le ringhiere e i balconi. Con riferimento alla prospettata violazione di legge gli stessi ricorrenti individuano i seguenti quesiti di diritto: - "dica la S.C. se l'impugnazione di una delibera assembleare nel punto in cui ha approvato il consuntivo e il piano di riparto delle spese relativo alle opere di manutenzione straordinaria contenga, ai fini dell'individuazione dell'oggetto sostanziale dell'azione, tutte le opere che hanno interessato la manutenzione straordinaria, oppure sia limitata alle sole opere elencate dal ricorrente nell'atto introduttivo (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino), e se la precisazione delle domande e delle opere effettuate in sede di memoria ex art. 183 c.p.c., attraverso l'elencazione dei lavori risultanti dal documento prodotto con l'atto introduttivo, configuri mutatio oppure emendatio libelli"; - "dica la S.C. se, ai fini dell'identificazione della domanda e dell'oggetto del



giudizio, anche in sede di verifica del rispetto dei limiti posti dall'art. 183 c.p.c., debbano essere considerati, nel loro complesso, gli atti e le pretese espresse da tutte le parti del giudizio, ovvero debbano essere prese in considerazione solo le espressioni usate nella parte narrativa del ricorso introduttivo (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino)"; - "dica la S.C. se il rifiuto del contraddittorio sollevato da una parte del giudizio rivesta rilevanza ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio e della novità della domanda, ai sensi degli artt. 99, 112 e 183 c.p.c. (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino), ovvero se si tratti di circostanza irrilevante"; - "dica la S.C. se la decisione di emendatio libelli possa essere fondata e motivata sulla sola enunciazione del rifiuto al contraddittorio sollevato da una parte del giudizio".

3. - Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano violazione degli artt. 2697, 2702, 2727 e 2729 cod. civ., nonché degli artt. 115, 116, 167 e 214 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., oltre che per violazione degli artt. 1117 e 1123 cod. civ., sempre con riferimento all'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., dolendosi sia delle affermazioni contenute nella sentenza impugnata relativamente ai lavori concernenti le ringhiere, per i quali, secondo la Corte d'appello, non vi



sarebbe stata in atti la prova della loro esecuzione, sia della conclusione secondo cui i lavori eseguiti dal sig. Pertusio dovevano essere considerati come una modalità esecutiva necessaria per l'effettuazione dell'intervento sulla parte comune e non come autonomo lavoro.

Con riferimento al primo profilo, i ricorrenti formulano i seguenti quesiti di diritto: - dica la S.C. "se l'attore che contesta il criterio di riparto delle spese afferenti a determinati lavori, lavori che lo stesso afferma essere stati eseguiti, e la cui esecuzione non è stata contestata dalla controparte, né al momento della costituzione in giudizio, né in sede di precisazione e modificazione delle domande, eccezioni e deduzioni di cui all'art. 183 c.p.c., è onerato dell'onere di provare l'esecuzione dei detti lavori, ovvero l'esecuzione dei ridetti lavori debba essere considerato fatto non contestato e quindi provato dall'attore"; - dica la S.C. "se la successiva contestazione dell'esecuzione di lavori effettuata dalla controparte, possa modificare l'onere probatorio dell'attore e la domanda da quest'ultimo possa essere rigettata perché il fatto risulta contestato e non provato"; - dica la S.C. "se la Corte d'appello possa escludere ogni rilevanza probatoria agli indizi presenti agli atti sulla base della semplice contestazione della parte, ovvero abbia un obbligo di valutazione complessiva



di tutti gli elementi processuali, la cui verifica deve essere documentata con logica e congrua motivazione"; - dica la S.C. "se la Corte d'appello possa escludere la rilevanza probatoria di documenti sulla base della semplice considerazione che gli stessi, di per sé, non provano nulla".

Con riferimento al secondo profilo, i ricorrenti formulano i seguenti quesiti di diritto: - dica la S.C. "se, presente un regolamento condominiale che pone le riparazioni dei balconi a carico di chi ne ha la proprietà, le spese per i lavori eseguiti su parti dei balconi, diverse dai frontalini (sottobalconi, ringhiere, piano di calpestio, davanzali, infissi, tapparelle), anche laddove eseguite nell'ambito di un intervento generale di ristrutturazione della facciata ed anche se si pongano come modalità esecutiva necessaria per l'effettuazione di un intervento sulla parte comune, devono gravare sui singoli proprietari dei manufatti interessati dall'intervento oppure debbano essere ripartiti fra tutti i condomini secondo il criterio millesimale (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino)"; - "se, sulla base del combinato disposto degli artt. 1117 e 1123 c.c., le spese per i lavori eseguiti su parti dei balconi, diverse dai frontalini (sottobalconi, ringhiere, piano di calpestio, davanzali, infissi, tapparelle), anche laddove eseguite



nell'ambito di un intervento generale di ristrutturazione della facciata ed anche se si pongano come modalità esecutiva necessaria per l'effettuazione di un intervento sulla parte comune, devono gravare sui singoli proprietari dei manufatti interessati dall'intervento oppure debbano essere ripartiti fra tutti i condomini secondo il criterio millesimale (come ritenuto dalla Corte di appello di Torino)"; - "se il giudice, quando afferma che determinate opere costituiscono una modalità esecutiva necessaria alla realizzazione di interventi su parti comuni, debba citare la fonte del proprio convincimento, diversamente incorrendo nel vizio di motivazione".

4. - Deve preliminarmente essere disattesa la richiesta di dichiarazione di inammissibilità del ricorso, formulata in sede di discussione dal Pubblico Ministero, atteso che il ricorso, pur se contiene la riproduzione fotostatica di alcuni degli atti del giudizio di merito, non si limita a tale riproduzione, ma espone una autonoma ricostruzione della vicenda processuale e delle censure rivolte alla sentenza impugnata. Trova quindi applicazione il principio per cui «in tema di predisposizione del ricorso per cassazione, allorché la spillatura integrale di alcuni degli atti del processo o della produzione di parte, indispensabili per la prospettazione dei motivi e per la decisione delle questioni agitate con il ricorso, sia



accompagnata da un'esposizione dei motivi e dei fatti di causa la quale già di per sé - per puntualità e completezza di riferimenti e, se del caso, di trascrizioni - complessivamente risponda in modo idoneo al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, l'atto spillato svolge una funzione integrativa e non già sostitutiva degli elementi essenziali del ricorso stesso e la sua incorporazione a quest'ultimo, sebbene ne comporti un obiettivo appesantimento di lettura e comprensione a rischio di incompletezze o equivoci a danno del ricorrente, non ne comporta, tuttavia, l'inammissibilità» (Cass. n. 21297 del 2011).

Il ricorso si sottrae, pertanto, all'applicazione della giurisprudenza evocata dal P.M. e alla prospettata sanzione di inammissibilità.

5. - Il primo motivo di ricorso è infondato.

Questa Corte ha avuto modo di affermare che «il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenz^{zi}~~enti~~ o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. Tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del



verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte» (Cass. n. 24132 del 2009).

In motivazione, nella citata sentenza si precisa che «il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune. Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 c.c.. In questo senso è orientata la giurisprudenza di questa Corte, la quale ha affermato: (a) che non è conforme alla disciplina indicata omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio, limitandosi a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione "l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato" (Sez. 2^a, 19 ottobre 1998, n.



10329; Sez. 2[^], 29 gennaio 1999, n. 810); (b) che la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ., né potendo essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza (Sez. 2[^], 22 gennaio 2000, n. 697); (c) che è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806). Ma poiché il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione, esso deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea; pertanto, non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte».



Si è altresì chiarito che «in tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, *nominatim*, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ.» (Cass. n. 18192 del 2009).

5.1. - Nel quadro di detti principi, la censura veicolata con il primo motivo si rivela infondata.

In effetti la correzione apportata nella copia del verbale assembleare consegnata ai due ricorrenti non inficiava la validità della deliberazione assunta, per la quale, eliminato l'errore materiale del computo dei millesimi e tenuto conto dell'effettiva partecipazione dei condomini presenti (anche per delega), era stato raggiunto il *quorum* necessario.

Nella specie, infatti, dalla sentenza impugnata emerge che la questione della validità del verbale dell'assemblea



del 13 febbraio 2001 era stata già esaminata dal giudice di primo grado, il quale aveva «qualificato come mera correzione di errore materiale, l'apparente modificazione del verbale di assemblea, operata dalla segretaria sig.ra MARIOTTI Monica, con l'indicazione - fra i Condomini presenti per delega - della sig.ra INNOVAZIONE, in un primo tempo erroneamente indicata come assente».

La Corte d'appello, nell'esaminare il motivo di appello incidentale proposto dagli odierni ricorrenti ha, da un lato, ritenuto corretta la detta qualificazione e, dall'altro, ha ritenuto che la circostanza che la correzione fosse stata effettuata al termine dell'assemblea non potesse assumere alcun rilievo, ben potendo il verbale essere redatto - e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale - al termine o dopo la conclusione dell'assemblea, e risultando lo stesso ritualmente sottoscritto dal Presidente e dalla segretaria che lo aveva redatto e che vi aveva introdotto le correzioni.

Orbene, le deduzioni dei ricorrenti non appaiono idonee a superare l'accertamento svolto dalla Corte d'appello in ordine alla qualificazione della difformità esistente nel verbale in questione. In particolare, l'assunto dei ricorrenti si arresta sul piano meramente formale e descrittivo, avendo essi rilevato che la difformità avrebbe



determinato la invalidità del verbale, omettendo tuttavia di dedurre che la invalidità avrebbe interessato non solo il verbale ma anche la deliberazione assunta in assemblea. In sostanza, non pare dubitabile, perché un simile accertamento non è stato svolto dalla Corte d'appello, che ha confermato quanto accertato sul punto dal Tribunale, che la Condomina Innovazione avesse effettivamente rilasciato la delega all'amministratore e che detta delega risultasse dalla intestazione del verbale, non oggetto di contestazione.

Se così è, allora, appare evidente come la Corte d'appello non abbia in alcun modo errato nel ritenere che il verbale potesse essere corretto, e che ciò potesse avvenire anche dopo la conclusione dell'assemblea, atteso che nessuna disposizione sancisce che il verbale debba essere approvato in assemblea.

5.2. - Ma vi è un elemento ulteriore che, nella stessa prospettazione dei ricorrenti, induce a dubitare della ricostruzione che essi hanno fatto dello svolgimento dell'assemblea condominiale del 13 febbraio 2001. Invero, gli stessi ricorrenti deducono l'invalidità della deliberazione sul rilievo che illegittimamente presidente e segretario dell'assemblea avrebbero apportato una correzione della cifra dei voti espressi in senso favorevole all'approvazione delle proposte all'ordine del



giorno; a tal fine sostengono che, mentre nel verbale formato in assemblea risultava che i voti favorevoli erano 453, nel verbale poi modificato e spedito in copia ai Condomini, il numero di voti favorevoli ammontava a 531; e tale differenza essi imputano al fatto che erroneamente si sarebbe tenuto conto dei millesimi della Condomina Innovazione, pari a 46, giacché la stessa non poteva essere considerata presente. Orbene, appare evidente che sommando i 46 millesimi della Condomina ai voti favorevoli, si otterrebbe un esito diverso da quello poi oggetto di correzione, il che dimostra che l'errore occorso nella redazione del verbale aveva una effettiva natura di errore materiale.

Invero, gli stessi ricorrenti, come si desume dalla sentenza impugnata (pag. 4, punto 6), avevano sostenuto, nell'atto introduttivo del giudizio, che «all'assemblea non era stata presente la proprietà Innovazione (millesimi 46), mentre era stata presente la proprietà Giorgieri Cinzia (erroneamente indicata in verbale con riferimento a 21 millesimi anziché agli effettivi 53). Se dunque, gli stessi ricorrenti riconoscono che nella indicazione della presenza GIORGIERI era occorso un errore materiale, della cui correzione essi non si sono doluti, non appare censurabile la sentenza impugnata che ha ritenuto sussistente un errore materiale anche nell'iniziale omissio computo dei millesimi



della proprietà Innovazione, atteso che la stessa risultava essere stata presente per delega. D'altra parte, i ricorrenti non hanno neanche dedotto l'esistenza di risultanze istruttorie idonee a dimostrare la inesistenza della delega della Condomina Innovazione, limitandosi soltanto a contrapporre all'accertamento dei giudici di merito una diversa, ma non provata, ricostruzione dei fatti.

Si deve solo aggiungere che i giudici di merito si sono attenuti ai principi affermati dalla giurisprudenza di questa Corte, nel senso che, così come la mancata indicazione del totale dei partecipanti all'assemblea non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, atteso che il riscontro è comunque possibile, analogamente la attestazione del risultato di una deliberazione dell'assemblea che non trovi riscontro nella indicazione dei condomini presenti non dà luogo alla invalidità della deliberazione se dal verbale è possibile desumere l'esatta partecipazione all'assemblea, dovendosi computare i voti erroneamente indicati alla luce dei millesimi presenti. Nella specie, come dedotto dai controricorrenti, una tale operazione era senz'altro esperibile sulla base della verbalizzazione, atteso che, risultando presenti 763 millesimi, ed essendo stati espressi 232 voti contrari, in



assenza di dichiarazioni di astensione, necessariamente i voti favorevoli non potevano essere altro che 531, come attestato nel verbale sottoscritto da presidente e segretaria, sia pure per effetto dell'apportata correzione.

5.3. - In conclusione, il primo motivo di ricorso è infondato.

6. - Il secondo motivo è del pari infondato.

6.1. - Occorre premettere che, secondo la giurisprudenza di questa Corte «si ha *mutatio libelli* quando si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un *petitum* diverso e più ampio oppure una *causa petendi* fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e particolarmente su un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo; si ha, invece, semplice *emendatio* quando si incida sulla *causa petendi*, in modo che risulti modificata soltanto l'interpretazione o qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto, oppure sul *petitum*, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere»



(Cass. n. 12621 del 2012; Cass. n. 17457 del 2009; Cass. n. 7579 del 2007).

Chiarita la distinzione tra *mutatio* ed *emendatio libelli*, occorre rilevare che, nel caso di specie, la Corte d'appello ha ritenuto che l'integrazione delle domande formulata dai ricorrenti nella comparsa ex art. 183 cod. proc. civ. ebbe a comportare un'estensione illegittima del *thema decidendum* e, quindi, la proposizione di domande nuove, come tale inammissibili (non risolvendosi l'intervenuta allegazione in una mera *emendatio libelli*).

La Corte d'appello ha infatti affermato che i lavori dei quali si discuteva, e in relazione ai quali era stata impugnata la delibera condominiale di approvazione del consuntivo spese, erano - come evidenziato nel ricorso introduttivo - «quelli di "riparazione delle ringhiere in ferro dei balconi lato cortile" (come meglio specificati ai punti c. e d. al n. 3 che precede, lavori che il condominio contesta siano mai stati eseguiti - cfr. f. 4 comparsa conclusionale) nonché quelli di "demolizione parti pericolanti dei detti balconi" (fra i quali rientravano quelli di cui ai punti a. e b. del n. 3 che precede, che ne costituiscono più precisa puntualizzazione e specificazione). Ogni altro lavoro non può venire in rilievo ai fini del decidere, attesa la tempestiva e reiterata dichiarazione di non accettazione del



contraddittorio su domande nuove formulata dalla difesa di parte appellata».

Non solo. La Corte d'appello ha altresì escluso che vi fosse corrispondenza tra il preventivo della ditta Edil Lambro e i lavori in effetti eseguiti (corrispondenza, anzi, espressamente negata dalla difesa del Condominio), precisando che, quindi, incombeva sugli appellati l'onere di fornire la prova della esecuzione dei detti lavori. E tale onere non poteva ritenersi adempiuto. Da qui la conclusione che «per ciò che attiene gli ulteriori lavori ai balconi - pacifica tra le parti la demolizione e sostituzione dei frontalini e la corretta ricomprensione di detti lavori, così come ritenuto dal primo giudice, tra quelli da porsi a carico di ciascun condomino in proporzione ai rispettivi millesimi, in quanto afferenti alla facciata condominiale - deve preliminarmente valutarsi se la domanda in esame possa essere riferita, alla luce della domanda originariamente formulata e delle precisazioni in sede di memoria ex art. 183 c.p.c., a lavori concernenti porzioni in proprietà esclusiva dell'immobile. La soluzione negativa si impone, ad avviso del Collegio, per il fatto che la demolizione delle parti ammalorate non può non essere posta in diretta correlazione con la successiva ricostruzione dei frontalini, che ha costituito il ripristino di quanto demolito».



6.2. - Il Collegio ritiene che la soluzione adottata dalla Corte d'appello si sottragga alle censure proposte con il secondo motivo.

Giova infatti ricordare che con l'atto introduttivo di primo grado i due condomini avevano impugnato la delibera assembleare del 13 febbraio 2001, deducendo che «le spese relative alla riparazione delle ringhiere in ferro dei balconi lato cortile nonché le spese inerenti ai lavori di demolizione parti pericolanti dei citati balconi sono state approvate e ripartite dall'assemblea con ripartizione per millesimi di proprietà (vedasi riparto consuntivo prodotto doc. 3; preventivo n. 67/2000 EL Edil Lambro sas doc. 4; fattura n. 334 del 21.10.1997 emessa dalla ditta Adriano Pertusio indicata nel consuntivo spese prodotto doc. n° 3)». Gli originari attori si dolevano dell'applicazione, ai lavori come sopra indicati, dell'art. 1123 cod. civ., in luogo dell'art. 4 del regolamento condominiale, secondo cui «la riparazione dei balconi sia a carico di chi ne ha la proprietà».

Nella memoria ex art. 183 cod. proc. civ. gli attori hanno affermato che «i lavori eseguiti, infatti, interessarono la struttura portante dei balconi, i quali non rientrano tra le parti comuni dell'edificio, «non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso» (Cass.



21.1.2000, n. 637). L'impresa incaricata provvede a scrostare e spicconare le parti ammalorate dei solai di ciascun balcone, a ricostruire i frontalini, ad eliminare la ruggine formatasi sulle ringhiere, a lucidare le ringhiere stesse, ad impermeabilizzare il cornicione, ed a verniciare gli infissi e le tapparelle. Il miglioramento della facciata fu solo conseguente e secondario rispetto le riparazioni, che furono commissionate per la presenza di ammaloramenti della struttura dei balconi, e non per preservare l'aspetto estetico e il decoro architettonico dello stabile».

Nella detta memoria gli attori hanno quindi formulato le seguenti conclusioni: (...) nel merito - accertato e dichiarato che tutte le spese di riparazione dei balconi vanno ripartite secondo il criterio di cui all'art. 4 del Regolamento di condominio, dichiarare nulla o annullare la delibera 13.2.2001 assunta dal convenuto in difformità da tale criterio; - accertato e dichiarato che le spese di riparazione dei davanzali e di tinteggiatura di infissi e tapparelle sono a carico dei proprietari delle rispettive unità immobiliari, dichiarare nulla o annullare la delibera 13.2.2001 assunta dal convenuto in difformità da tale criterio (...)».

Orbene, correttamente la Corte d'appello ha ravvisato nelle deduzioni svolte dagli attori nella memoria ex art.



183 cod. proc. civ. una non consentita *mutatio libelli*, essendo a tal fine sufficiente rilevare che oggetto del giudizio era l'impugnazione di una delibera assembleare con cui veniva approvato il consuntivo spese sino al 31 dicembre 2000 e che le censure originariamente formulate dagli attori concernevano «le spese relative alla riparazione delle ringhiere in ferro dei balconi lato cortile nonché le spese inerenti ai lavori di demolizione parti pericolanti dei citati balconi»; era, dunque, con riferimento a tali spese che veniva contestata la validità della delibera assembleare per l'adozione di un criterio di riparto asseritamente difforme da quello previsto dal regolamento condominiale.

L'estensione della domanda al complesso delle spese di manutenzione straordinaria, il cui consuntivo è stato approvato con la delibera impugnata, appare quindi introdurre, non un mero ampliamento dell'oggetto della domanda, ma una non consentita modificazione della domanda stessa, atteso che la validità o no della delibera impugnata doveva essere verificata, appunto, alla luce dei diversi elementi di fatto e di diritto prospettati nella memoria ex art. 183 cod. proc. civ. Né può ritenersi, come supposto dai ricorrenti, che fosse sufficiente il richiamo nell'atto di citazione al riparto consuntivo prodotto come doc. 3, al preventivo n. 67/2000 EL Edil Lambro sas,



prodotto come doc. 4, e alla fattura n. 334 del 21.10.1997 emessa dalla ditta Adriano Pertusio indicata nel consuntivo spese, prodotto come doc. n. 3, atteso che la contestazione risultava espressamente limitata nell'atto di citazione alle «spese relative alla riparazione delle ringhiere in ferro dei balconi lato cortile nonché le spese inerenti ai lavori di demolizione parti pericolanti dei citati balconi»; correttamente, dunque, la Corte d'appello ha ritenuto che la domanda accolta dal Tribunale (dichiarazione di invalidità della delibera impugnata, nella parte in cui ha ripartito le spese di rifacimento e/o riparazione di parti di balconi dell'edificio diverse dai frontalini fra tutti i condomini secondo il criterio dei millesimi e non soltanto tra i proprietari dei balconi interessati dai lavori) fosse diversa dalla domanda proposta con l'atto introduttivo ex art. 1337 cod. civ., implicando un diverso tema probatorio, concernente, appunto, la dimostrazione della esecuzione dei lavori diversi e ulteriori rispetto a quelli oggetto della iniziale deduzione difensiva.

7. - Il terzo motivo è inammissibile.

I ricorrenti censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che non esisteva la prova che i lavori concernenti le ringhiere fossero stati eseguiti e che i lavori eseguiti dal sig. Pertusio, dei quali invece



vi era prova, dovevano essere considerati come una modalità esecutiva necessaria per l'effettuazione dell'intervento sulla parte comune e non come autonomo lavoro.

7.1. - Il motivo sollecita una complessiva riconsiderazione delle risultanze istruttorie acquisite nel giudizio di merito, inammissibile, in questa sede di legittimità.

E' noto, infatti, che «spetta in via esclusiva al giudice di merito il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di controllare l'attendibilità e la conclusione delle prove, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova» (Cass. n. 25608 del 2013).

D'altra parte, la non deducibilità in cassazione delle questioni concernenti la valutazione delle risultanze istruttorie, tanto più quando tale attività riguardi il complesso della documentazione prodotta e delle deposizioni testimoniali acquisite, risulta evidente sulla base del rilievo che i ricorrenti, a sostegno della propria censura, con specifico riferimento alla questione dei lavori relativi alle ringhiere, riferiscono (pag. 58 del ricorso) che diversamente aveva opinato il giudice di primo grado, proprio sulla base della documentazione che invece la Corte



d'appello ha ritenuto inidonea a fondare il detto convincimento.

Peraltro, la valutazione dei lavori sulle ringhiere dei balconi non può ritenersi decisiva ai fini della soluzione della presente controversia, atteso che, come affermato dalla Corte d'appello - «pacifica tra le parti la demolizione e sostituzione dei frontalini e la corretta ricomprensione di detti lavori, così come ritenuto dal primo giudice, tra quelli da porsi a carico di ciascun condomino in proporzione ai rispettivi millesimi, in quanto afferenti alla facciata condominiale» - non può revocarsi in dubbio l'inerenza delle ringhiere, in quanto elementi esterni incidenti sulla estetica del fabbricato, alla stessa facciata dell'edificio, della quale non è contestata la natura comune (con conseguente ripartizione per millesimi di proprietà) pur in presenza della disposizione regolamentare invocata dai ricorrenti.

Per quanto attiene poi al secondo profilo della proposta censura, deve rilevarsi che lo stesso attiene ad una valutazione - e cioè se l'intervento sui frontalini richiedesse o no, per la sua realizzazione anche un intervento su altre parti dei balconi e se, quindi, la spesa relativa dovesse essere riferita, al pari di quella concernente i frontalini, a tutti i condomini e ripartita secondo i rispettivi millesimi di proprietà, ovvero se il



detto intervento dovesse essere posto esclusivamente a carico dei proprietari dei balconi - che costituisce espressione diretta di un apprezzamento di merito, sorretto da adeguata motivazione e quindi incensurabile in sede di legittimità.

8. - In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

In applicazione del principio della soccombenza, i ricorrenti, in solido tra loro, devono essere condannati al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, come liquidate in dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in euro 2.700,00, di cui euro 2.500,00 per compensi, oltre a spese forfetarie e accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile della Corte suprema di cassazione in data 30 maggio 2014.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 31 MAR. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI