



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente
LORENZO ORILIA	Consigliere
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere-Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.14/04/2023
CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16299/2018 R.G. proposto da:

GIULIANA,	FIORENZO,	
ROMANA,	ALFONSO,	SRL,
elettivamente domiciliati in ROMA		, presso lo
studio dell'avvocato		che li rappresenta e difende
unitamente all'avvocato		

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO	A B C D	ROMA,
elettivamente domiciliato in ROMA		, presso lo
studio dell'avvocato		che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato		

-controricorrenti-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO ROMA n. 7147/2017
depositata il 14/11/2017.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/04/2023 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

FATTI DI CAUSA

Alfonso, in qualità di legale rappresentante del s.r.l., Romana Giuliana e Fiorenzo convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Roma il condominio di per sentir dichiarare nulla ed inefficace la delibera adottata in data 5.11.2004, con la quale venivano posti a loro carico gli oneri condominiali dei piani piloty dei

A, B, C, D. In particolare, gli attori esposero di essere proprietari dei piani piloty e che, secondo il regolamento condominiale, avente natura contrattuale in quanto adottato da tutti i condomini con sottoscrizione dell'atto notarile, non erano tenuti a partecipare alla ripartizione delle spese. Dedussero, in particolare che, ai sensi dell'articolo 29 del citato regolamento, la società venditrice si era riservata la proprietà dei piani dei piloty e si era obbligata, solo in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo dei millesimi con conseguente variazione delle tabelle.

Si costituì il Condominio per resistere alla domanda e, in via riconvenzionale, chiese, ai sensi dell'articolo 69 disposizioni attuative cc, la revisione o la modifica delle tabelle e per l'effetto, l'attribuzione ai piani piloty del valore millesimale.

Il Tribunale dichiarò la nullità della delibera nella parte in cui aveva posto a carico degli attori il pagamento degli oneri condominiali, osservando che l'articolo 29 del regolamento condominiale prevedeva l'esonero per i proprietari dei piani piloty dal pagamento degli oneri condominiali nonché l'obbligo della società costruttrice di procedere alla revisione delle tabelle millesimali in caso di mutamento della destinazione delle unità escluse dalle ripartizioni. Nel caso di specie,



le tabelle vigenti non attribuivano valore ai piani piloty e non potevano essere modificate se non con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'articolo 69 delle disposizioni attuative del codice civile.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 14.11.2017, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò la domanda di nullità della delibera, ritenendo valida l'approvazione della modifica adottata a maggioranza dei condomini sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle rientrasse nella categoria dei negozi di accertamento.

Per la cassazione della sentenza d'appello Alfonso, in
qualità di legale rappresentante del s.r.l.,
Romana Giuliana e Fiorenzo hanno
proposto ricorso sulla base di un unico motivo.

Il Condominio di ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Deve essere preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per tardività perché notificato a mezzo PEC alle 22.14 dell'ultimo giorno utile e non entro le h.21.00, come prescritto dall'art.16 septies del D. L. n.179 del 2012 e dall'art.147 c.p.c.

La Corte Costituzionale, con sentenza del 9.4.2019, n.75, ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art.16 septies del D.L. 18.10.2012, n.179, conv., con modif., nella L. 17.12.2012, n.221, nella parte in cui prevede che la notifica eseguita con modalità telematiche, la cui ricevuta di accettazione è generata dopo le ore 21 ed entro le ore 24, si perfeziona per il notificante alle ore 7 del giorno successivo, anziché al momento di generazione della predetta



ricevuta. Il divieto di notifica per via telematica oltre le ore 21 risulta, infatti, introdotto allo scopo di tutelare il destinatario, per salvaguardarne, cioè, il diritto al riposo in una fascia oraria (dalle 21 alle 24) in cui egli sarebbe stato, altrimenti, costretto a continuare a controllare la propria casella di posta elettronica; il che giustifica, secondo il giudice delle leggi, la *fictio iuris*, contenuta nella seconda parte della norma in esame, per cui il perfezionamento della notifica — effettuabile dal mittente fino alle ore 24 — è differito, per il destinatario, alle ore 7 del giorno successivo. Ma non anche giustifica la corrispondente limitazione nel tempo degli effetti giuridici della notifica nei riguardi del mittente, al quale — senza che ciò sia funzionale alla tutela del diritto al riposo del destinatario e nonostante che il mezzo tecnologico lo consenta — viene invece impedito di utilizzare appieno il termine utile per approntare la propria difesa: termine che l'art.155 c.p.c. computa «a giorni» e che, nel caso di impugnazione, scade, appunto, allo spirare della mezzanotte dell'ultimo giorno.

Del principio affermato dalla Corte Costituzionale ha fatto applicazione Cassazione civile sez. I, 18/01/2022, n.1383, ribadendo che l'art. 147 c.p.c. è funzionale alla tutela del diritto al riposo del destinatario, diritto che non è lambito né tantomeno infranto dall'effettuazione di una notificazione telematica, la qual cosa induce a reputare, nell'ottica dell'interpretazione costituzionalmente orientata, l'inapplicabilità *quoad tempus* dell'art. 147 c.p.c., alle notificazioni telematiche, e l'applicabilità della regola generale in forza della quale i termini per le impugnazioni sono stabiliti a mesi o a giorni, sicché la loro scadenza va fissata alle 24:00 dell'ultimo giorno utile.

Con l'unico motivo di ricorso è dedotta la "violazione o falsa applicazione di norme di diritto. Art. 360 co 1 n. 3 e art. 29



regolamento condominiale di natura contrattuale”; i ricorrenti censurano la statuizione della Corte d'appello in ordine alla possibilità di modificare, mediante delibera adottata a maggioranza, la ripartizione delle spese, previste sulla base delle quote millesimali, derogando al regolamento condominiale di natura contrattuale. Si sottolinea come la Corte abbia contraddittoriamente riconosciuto da un lato la possibilità che il condominio potesse, a maggioranza semplice, determinare una nuova ripartizione delle spese in deroga al regolamento condominiale di natura contrattuale e dall'altro, riconoscere la piena validità dell'articolo 29 del regolamento condominiale, che prevede l'esonero, per i proprietari dei piani piloty, dal pagamento degli oneri condominiali. Secondo i ricorrenti, il criterio di ripartizione delle spese condominiali è liberamente derogabile per convenzione purché previsto in un regolamento contrattuale o in una convenzione sottoscritta da tutti i condomini originari, stante la natura contrattuale del regolamento, come riconosciuta tanto dal giudice di prime cure quanto dal giudice d'appello.

Il motivo è inammissibile perché elude *la ratio decidendi*, fondando la possibilità di modificare la ripartizione delle spese con la maggioranza di cui all'art.1136 c.c. sulla natura non contrattuale del regolamento di condominio.

Questa Corte, ha chiarito che le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori



diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, c, 2, c.c. (Cassazione civile sez. un., 30/12/1999, n.943).

Nella recente pronuncia (Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n.24526) è stato ribadito che le norme del regolamento che hanno natura contrattuale e possono essere modificate solo all'unanimità sono le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare e sono modificabili a maggioranza.

Nel caso di specie, l'art.29 del Regolamento di condominio con cui la società venditrice si riservava la proprietà dei piano piloty, privi di valore millesimali, e si obbligava, in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo degli stessi, con conseguente variazione delle tabelle, in funzione della variata destinazione di tali beni, non ha natura contrattuale in quanto non si tratta di clausola limitatrice dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributiva ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri.

Ne consegue che detta clausola, in relazione alla disciplina delle spese, poteva essere modificata da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.



La natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende, infatti, alle tabelle millesimali, la cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali (Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n.18477).

E' stato più volte affermato da questa Corte che, in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. (Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n.27159; Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n.6735).

Tale principio è stato affermato con nitidezza da questa Corte con riferimento sia all'atto di approvazione delle tabelle millesimali che a quello di revisione delle stesse; è, infatti, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini (v. nn. 20888/23 e 6735/20).

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a



quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di cassazione, in data 14 aprile 2023.

Il Presidente

Felice Manna

