



23872-21

**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
- Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
- Elisa PICARONI - Consigliere
- Antonio SCARPA - Consigliere
- Luca VARRONE - Consigliere

ha pronunciato la seguente

CONDOMINIO

RG. 9170/2016  
 Cron. 23872  
 Rep. *ei*  
 CC. 22/01/2021

**ORDINANZA**

sul ricorso 9170-2016 proposto da:

(omissis)

(omissis) in persona dell'amministratore p.t. (omissis),  
 rappresentato e difeso dall'Avvocato (omissis) ed  
 elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. (omissis)

(omissis), (omissis)

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis) rappresentata e difesa dall'Avvocato  
 (omissis), ed elettivamente domiciliata presso lo  
 studio dell'Avv. (omissis)

(omissis)

**- controricorrente -**

**e nei confronti di**

(omissis)

**- intimata -**

*278/21*

*B*

avverso la sentenza n. 4660/15 della CORTE d'APPELLO di NAPOLI, depositata il 3/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

### **FATTI DI CAUSA**

Con ricorso depositato in data : (omissis) , (omissis)

: convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Marano, il (omissis)

impugnando la delibera condominiale del 2 (omissis) , di cui chiedevano l'annullamento, assumendo che: a) nella suddetta delibera non era dato rilevare il numero complessivo dei proprietari partecipanti al Condominio *de quo*; b) vi erano varie unità immobiliari in regime di comproprietà tra diversi soggetti, i quali non risultavano essere stati destinatari dell'avviso di convocazione; c) lo stesso avviso di convocazione dell'assemblea presentava un ordine del giorno del tutto incompleto, in quanto in alcun modo poteva evincersi l'argomento sul quale i condomini erano stati chiamati a discutere ed eventualmente a deliberare; d) del resto, il capo posto all'ordine del giorno riportante l'indicazione "approvazione delibera su preventivi già esaminati il (omissis) ", era contraddittorio in quanto il riferimento alla precedente delibera significava che si doveva approvare qualcosa che era già stato oggetto del processo formativo della volontà collettiva dei condomini, ma ciò non corrispondeva alla realtà; e) all'avviso di convocazione non erano stati allegati il capitolato e il computo metrico di cui ai lavori da farsi, con la conseguenza che le risultanze della gara d'appalto che ne era conseguita dovevano

B

ritenersi alterate; f) ai ricorrenti : (omissis)  
, assenti alla seduta, non erano stati comunicati i preventivi esaminati nell'assemblea del (omissis) , alla quale pure erano stati assenti; g) era stato nominato un tecnico alla Direzione Lavori, senza aver prefissato il corrispettivo e tale deliberato in alcun modo era stato menzionato tra gli argomenti posti all'ordine del giorno; h) non era stato indicato il valore millesimale di ogni singola proprietà, per cui non si poteva verificare la sussistenza del *quorum* costitutivo dell'assemblea, necessario affinché la stessa potesse validamente deliberare; i) con riferimento alle singole votazioni, non era dato conoscere il nominativo dei votanti e la rispettiva quota di appartenenza; l) per quanto riguardava l'aggiudicazione dell'appalto alla ditta (omissis) risultava solo che la stessa era stata adottata a maggioranza, senza che fosse indicato il valore millesimale dei partecipanti all'assemblea; m) il riparto della spesa approvata era stato adottato secondo un criterio illegittimo, ossia per vani di proprietà.

Ciò premesso, i ricorrenti chiedevano, previa sospensione dell'efficacia esecutiva, che la delibera impugnata fosse dichiarata invalida in quanto affetta da vizi di nullità e/o annullabilità.

Si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto della domanda in quanto infondata.

Disattesa l'istanza di sospensione dell'esecutività della delibera, il Tribunale accoglieva la domanda con annullamento della suddetta delibera, solamente per la parte in cui si era proceduto senza dare conto in modo specifico delle modalità di voto relative alla scelta della ditta appaltatrice.

3

Avverso detta sentenza proponeva appello il Condominio lamentando l'omessa valutazione dei fatti e delle prove in atti con riferimento alla circostanza che tra le parti era pacifico che la scelta della ditta appaltatrice era stata già affrontata e discussa nella precedente riunione assembleare, non impugnata e, quindi, divenuta definitiva. Detta delibera (del (omissis) era infatti meramente confermativa di quella precedente (del (omissis) ), con la conseguenza del rigetto della domanda o, quantomeno, della declaratoria di cessazione della materia del contendere. Si evidenziava altresì la carenza di legittimazione e di interesse all'impugnazione del (omissis) per non avere votato contro l'adozione della delibera. Infine, si deduceva l'errato criterio applicato in ordine alle spese di lite.

Si costituivano E (omissis) chiedendo il rigetto del gravame, mentre non si costituivano (omissis) delle quali era dichiarata la contumacia.

Con sentenza n. 4660 del 2015, depositata in data 3.12.2015, la Corte d'Appello di Napoli rigettava l'appello condannando l'appellante alle spese del giudizio. In particolare, la Corte di merito riteneva che la doglianza circa l'omessa valutazione delle prove da cui sarebbe emerso che la scelta della ditta appaltatrice era stata già discussa nell'assemblea del 23.1.2003, divenuta definitiva in assenza di impugnazione, era inammissibile in quanto tardivamente introdotta solo nella comparsa conclusionale del giudizio di primo grado; in ogni modo, la Corte escludeva che nell'assemblea del (omissis) fosse stata deliberata l'approvazione del preventivo alla ditta (omissis) (omissis) essendosi semplicemente manifestata una preferenza, con

3

riserva da sciogliere all'esito di un approfondimento dello stesso preventivo. Pertanto, la delibera impugnata non poteva avere natura confermativa della precedente. Del resto, lo stesso Condominio nella comparsa conclusionale di primo grado aveva affermato che nell'assemblea del 2 (omissis) si trattava di scegliere quale dei due preventivi esaminati nella seduta precedente fosse il più idoneo, così confermando che nel corso dell'assemblea del 2 (omissis) non vi fosse stata alcuna approvazione. Quanto alla pretesa carenza di legittimazione e interesse all'impugnazione del (omissis) si evidenziava che dal verbale del (omissis) risultava che il medesimo aveva fatto rilevare che l'assemblea così come convocata non poteva deliberare in quanto la convocazione era nulla e che non esisteva alcuna delibera precedente sui preventivi esaminati, invitando il Presidente a interrompere la seduta, riservandosi ogni ulteriore diritto e azione. Infine, la Corte aggiungeva che l'appellante non aveva in alcun modo specificamente contestato la decisione del Tribunale per la parte in cui aveva annullato la delibera del (omissis) per mancata specificazione delle modalità di voto relative alla scelta della ditta.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione il (omissis) } sulla base di due motivi, illustrati da memoria [in cui il ricorrente afferma essere intercorsa tra le parti una transazione, formalizzata in data (omissis) , con rinuncia delle parti agli effetti dell'emananda pronuncia]. Resiste (omissis) i con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.-In limine litis va rilevato che lo stesso Condominio, pur allegando l'intervenuta transazione avanti all'Organismo di

conciliazione, ha ribadito il proprio interesse alla definizione del presente giudizio, "al fine di giovare della pronuncia di accoglimento in sede di opposizione all'esecuzione".

Con il primo motivo, il Condominio lamenta la «Violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in rapporto all'art. 360, n. 3 c.p.c. – Errata valutazione delle prove in atti»; si sostiene che entrambe le parti hanno dedotto in giudizio la delibera del (omissis), per cui è errato sostenere che tale deduzione è stata tardiva; si afferma che tale delibera è definitiva, che con la stessa è stato approvato il preventivo della (omissis), e che la riserva riguardava solo la modalità di pagamento; ne consegue che la delibera del (omissis) ha mera natura confermativa, da cui il difetto di interesse ad impugnare detta seconda delibera.

1.1. – Il ricorrente sostiene che il Giudice di merito avrebbe errato nel ritenere inammissibile il fatto dedotto, ovvero che la delibera si fosse conclusa con l'approvazione del preventivo della ditta (omissis), evidenziandosi che la delibera del (omissis), non essendo stata impugnata, era divenuta definitiva. Dal relativo verbale risultava che il condomino (omissis) approvava il preventivo della suddetta ditta, con riserva di maggior approfondimento dello stesso preventivo e delle modalità di pagamento e sicurezza e che a lui si associavano altri condomini, per la quale cosa il preventivo in questione era stato approvato da 11 condomini su 17 per un totale di 61 vani su 87; peraltro, la riserva espressa dal (omissis) riguardava solo le modalità di pagamento e non il compenso dell'appaltatore o l'oggetto dell'appalto. Pertanto, nella delibera suddetta era stato approvato il preventivo della ditta (omissis)

Invece, la Corte d'Appello aveva erroneamente sindacato il merito della delibera in questione, violando un principio consolidato in giurisprudenza, secondo cui il sindacato del Giudice nel merito di una delibera condominiale è possibile solo ove sia ravvisabile il vizio di eccesso di potere (Cass. n. 5889 del 2001; Cass. n. 28734 del 2008). Sarebbe dunque risultata chiara la volontà dell'assemblea di appaltare i lavori alla ditta citata, ribadita nella delibera del (omissis) e formalizzata nel contratto d'appalto poi stipulato. La delibera del (omissis) avrebbe natura confermativa della volontà assembleare già manifestata con la delibera del (omissis) e, in quanto tale, non impugnabile.

1.2.- Il motivo presenta profili di inammissibilità ed infondatezza.

1.2. – Premesso che il rilievo di tardività è stato superato dalla stessa Corte d'appello, che è scesa comunque a valutare il merito, va rilevato che il Giudice del merito ha specificamente considerato il verbale dell'assemblea, per inferirne, con logica e congrua argomentazione, che i condomini non erano pervenuti ad un'approvazione "in senso tecnico", quanto alla manifestazione di una preferenza, espressa con riserva da sciogliere a seguito di approfondimento. La Corte del merito ha altresì corroborato tale conclusione, avvalendosi della stessa affermazione del Condominio in conclusionale, che si trattava di scegliere quale fosse il più idoneo tra i due preventivi.

2. – Con il secondo motivo, il ricorrente lamenta la «Violazione e falsa applicazione di norme di diritto – Violazione dell'art. 112 c.p.c. – Omessa pronuncia sul motivo di gravame riguardante, a sua volta, l'omessa valutazione, da parte del Tribunale, della validità ed efficacia della delibera del (omissis)

in rapporto all'art. 360, n. 3 c.p.c.», in quanto il Tribunale non avrebbe statuito sulla validità ed efficacia dell'assemblea del 23/1/2003 dedotta dal Condominio in conclusionale.

2.1. – Il motivo è infondato.

2.2. – La Corte di merito ha dichiarato inammissibile e infondato il motivo, proposto nella comparsa conclusionale di primo grado e in appello, per cui la delibera impugnata sarebbe stata meramente confermativa di quella precedente del (omissis) la quale sarebbe divenuta definitiva in assenza di impugnazione, da cui la totale infondatezza della doglianza.

La sentenza impugnata, con motivazione immune da vizi, ha esaminato le due censure (quella relativa alla qualità di delibera confermativa della delibera impugnata e quella di omessa pronuncia) dichiarandole inammissibili e infondate.

3. – Il ricorso va dunque respinto. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Va emessa la dichiarazione ex art. 13, c. 1-*quater*, d.P.R. 115/2002.

#### **P. Q.M.**

La Corte respinge il ricorso. Condanna il Condominio ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi € 5.500,00 di cui € 200,00 per rimborso spese vive, oltre al rimborso forfettario spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge. Ex art. 13, co. 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del co. 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

