



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:	Oggetto
ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -	CONDOMINIO
MILENA FALASCHI - Consigliere -	
PATRIZIA PAPA - Consigliere -	Ud. 03/05/2022 - CC
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	R.G.N. 24885/2017
DIANORA POLETTI - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 24885-2017 proposto da:

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)
;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1665/2016 della CORTE D'APPELLO di ANCONA,
depositata il 29/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
03/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1) (omissis) ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 1665/2016 della Corte d'appello di Ancona, pubblicata il 29/12/2016.

L'intimato Condominio (omissis) non ha svolto attività difensive.

2) (omissis) – con ricorso depositato in data 21 gennaio 2009 – impugnò la deliberazione dell'assemblea del Condominio di (omissis)

approvata il 17 dicembre 2008, avente ad oggetto il bilancio consuntivo dell'esercizio 2008 ed il preventivo dell'esercizio 2009. L'adito Tribunale di Ancona, con sentenza n. 789/2010, respinse la domanda, compensando le spese di lite.

(omissis) propose appello, lamentando l'illegittimità dell'addebito a suo carico della somma di € 475,20 a titolo di contribuzione ai lavori di rifacimento della condotta fognaria condominiale eseguiti dall'impresa (omissis), nonché della somma di € 6.000,00 relativa alla transazione conclusa dal Condominio con l'impresa (omissis), alla quale egli non aveva aderito. Il gravame formulato dal (omissis) venne rigettato dalla Corte d'appello di Ancona, mentre venne accolto l'appello incidentale del Condominio (omissis) inerente alla ingiustificata compensazione delle spese processuali di primo grado. La Corte d'appello ritenne operante la "presunzione" di condominialità ex art. 1117 n. 3 c.c. con riguardo ai raccordi di collegamento tra la colonna principale di scarico delle acque e le singole unità immobiliari, oggetto dell'intervento manutentivo eseguito dall'impresa (omissis), come acclarato in base alle prove testimoniali assunte. I giudici di secondo grado reputarono altresì legittima l'approvazione a maggioranza, con delibera assembleare dell'11 giugno 2008, della transazione intervenuta con l'impresa (omissis), restando essa vincolante anche per i condomini assenti o dissenzienti; tale delibera giustificava, perciò, anche la quota di € 6.000,00 inserita nel consuntivo 2008.



3) La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

3.1) Il ricorrente ha depositato memoria in data 26 aprile 2022, e dunque senza osservare il termine di dieci giorni anteriori alla data dell'adunanza ex art. 380 bis.1, c.p.c., trovando applicazione nel computo di tale termine a ritroso il disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 155 c.p.c., di tal che la scadenza al sabato importa l'individuazione del *dies ad quem* nel giorno cronologicamente precedente, producendosi altrimenti l'effetto di abbreviare l'intervallo minimo che la legge intende garantire (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 14/09/2017, n. 21335).

4) Il primo motivo del ricorso di (omissis) lamenta "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti / travisamento della prova; nullità del procedimento, ai sensi dell'art. 360, n. 4, c.p.c.; violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., degli artt. 115 e 116 c.p.c. e degli artt. 1117 e 1123 c.c.". Il ricorrente richiama le deposizioni dei testimoni (omissis) (esecutore dei lavori) e (omissis) (direttore dei lavori), deducendone che i lavori avevano "riguardato esclusivamente la condotta fognaria condominiale, ossia il tratto orizzontale passante sotto lo stabile", e non anche "le colonne verticali", né, in particolare "il collegamento alla fognatura condominiale della condotta dei locali del (omissis) ".

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) deduce la nullità della sentenza e del procedimento, nonché la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112 e 113 c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 24 e 111 Cost. Si espone che la doglianza proposta in appello riguardava non già la facoltà del condominio di deliberare la transazione a maggioranza, ma l'inopponibilità a lui di quella transazione in quanto, essendosi scissa l'unità condominiale sull'oggetto della lite che lo vedeva contrapposto al condominio, non poteva essergli imposta, a maggioranza, una transazione su questioni connesse a quella in lite, essendo su quelle questioni terzo



rispetto al condominio e alla transazione ed essendo pertanto necessaria la sua specifica adesione.

Il terzo motivo del ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1372, 1420, 1136, 1304 c.c. e l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Secondo il ricorrente la transazione su questioni connesse e/o riconducibili all'oggetto della lite ancora in corso, tra uno dei due gruppi di partecipanti al condominio ed altri, può vincolare solo quel gruppo, non valendo il criterio delle maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., ma quello generale di cui agli artt. 1372 ss. del c.c., con la conseguenza che è inopponibile al condomino o al gruppo di condomini antagonista la transazione conclusa dall'altro gruppo.

5) Il primo motivo del ricorso di (omissis) è infondato.

L'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'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). Ne consegue che 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 probatorie.

Neppure è ammissibile la generica allegazione di "travisamento della prova", cui allude la prima censura, giacché, inteso tale "travisamento" come constatazione di un errore di percezione o di ricezione di un elemento istruttorio, esso comunque assume rilievo, ai sensi del vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., quando abbia prodotto l'effetto



dell'omesso esame di un fatto decisivo, altrimenti rilevando l'anomalia motivazionale con riguardo ad una determinata informazione probatoria soltanto se risulta dal testo della sentenza, prescindendo dal confronto con le risultanze processuali, secondo i principi enunciati da Cass. sezioni unite 7 aprile 2014, n. 8053.

Il primo motivo del ricorso di (omissis) , piuttosto, sollecita questa Corte a rivalutare le risultanze delle prove testimoniali, al fine di pervenire in via inferenziale, mediante una rinnovata delibazione degli stessi elementi istruttori, ad una diversa conclusione sul "fatto", comunque esaminato ed apprezzato dai giudici del merito, inerente all'esatta consistenza dell'oggetto dei lavori di rifacimento della condotta fognaria eseguiti dall'impresa (omissis) . Per di più, il "fatto" che l'intervento di manutenzione avesse riguardato non i raccordi di collegamento verticale tra la colonna principale di scarico delle acque e le singole unità immobiliari (come assume la Corte d'appello), ma il solo tratto orizzontale della condotta fognaria condominiale passante sotto l'edificio (come invece assume il ricorrente) appare del tutto privo di decisività, nel senso, cioè, di idoneità a determinato un esito diverso della controversia in punto di sussistenza dell'obbligo di (omissis) a contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni inserite nel rendiconto approvato con la deliberazione assembleare del 17 dicembre 2008.

Invero, ai sensi dell'art. 1117, n. 3), c.c., sono oggetto di proprietà comune, e, quindi, in applicazione dell'art. 1123 c.c., giustificano l'obbligo per i condomini di concorrere alle spese inerenti alla loro conservazione o rifacimento, gli impianti idrici e fognari ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale: rientrano, quindi, tra le spese necessarie per le parti comuni quelle relative sia alla colonna verticale sia alla condotta posta nel sottosuolo dell'edificio, che, raccogliendo i liquami provenienti dagli scarichi dei singoli appartamenti, sono funzionali all'uso di tutti i condomini, restando, viceversa, esclusi



dalla proprietà condominiale quegli elementi di raccordo che servano unicamente a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (ex multis, Cass. Sez. 2, 18/12/1995, n. 12894; Cass. Sez. 2, 17/01/2018, n. 1027). L'indagine diretta a stabilire se intervento di manutenzione riguardi un tratto dell'impianto di proprietà condominiale o di proprietà esclusiva si risolve in un apprezzamento di fatto, che esula dal sindacato di legittimità della Corte di cassazione se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

6. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, da trattare congiuntamente, in quanto connessi, sono parimenti del tutto infondati.

6.1. La sentenza della Corte d'appello di Ancona ha ritenuto legittimo l'addebito al condomino (omissis), nel consuntivo per l'esercizio 2008, della quota di spesa relativa alla somma di € 6.000,00 da corrispondere all'impresa (omissis) in forza di transazione approvata dall'assemblea condominiale in data 11 giugno 2008.

6.2. Non sussiste la lamentata nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., contenendo evidentemente la stessa le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione. Ciò è del resto logicamente confermato dal fatto che lo stesso ricorrente ha poi dedotto nel terzo motivo il vizio di violazione e falsa applicazione con riferimento a quattro norme di diritto, presupponendo tali censure che i giudici del merito abbiano preso in esame le questioni oggetto di doglianza e le abbiano risolte in modo giuridicamente non corretto.

6.3. Il ricorso, nei limiti in cui adempie all'onere di cui all'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., specifica che la transazione approvata dall'assemblea condominiale in data 11 giugno 2008 aveva ad oggetto la pretesa risarcitoria vantata dall'impresa (omissis), incaricata dell'intervento di manutenzione del fabbricato, a seguito della sospensione dei lavori



disposta in un contenzioso ex art. 1137 c.c. intercorso sempre tra (omissis)
e il Condominio (omissis) .

6.4. Alla luce del costante orientamento di questa Corte, appare certo che l'assemblea condominiale, in forza dell'art. 1135 c.c., può deliberare a maggioranza anche transazioni aventi ad oggetto liti insorte con il terzo creditore nell'ambito di rapporti contrattuali assunti, come nella specie, per l'esecuzione di lavori inerenti parti comuni (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10846; Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821).

Invero, al di fuori dei casi in cui l'amministratore procede immediatamente a concludere un contratto per conto del condominio, operando quale rappresentante nei limiti delle sue attribuzioni (artt. 1130 e 1131 c.c.), il condominio provvede ad assumere obbligazioni nei confronti dei terzi proprio per il tramite di deliberazioni dell'assemblea, le quali non sono sindacabili nel merito.

Ai sensi dell'art. 1137 c.c., peraltro, le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini, compresi i dissenzienti e gli assenti, restando soggette unicamente all'impugnazione a norma dell'art. 1137 c.c. per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, impugnazione che neppure sospende l'esecuzione della delibera, salvo che la sospensione non sia ordinata dal giudice.

Tuttavia, la delibera dell'assemblea che approvi un determinato atto di gestione - come nella specie una transazione con un creditore - non dà luogo ad atto di autonomia negoziale configurabile quale proposta o accettazione ai fini del perfezionamento del contratto. L'assemblea non conclude contratti (potendo, semmai, essa costituire l'occasione per consacrare nel verbale della riunione un accordo stipulato all'unanimità: Cass. Sez. 2, 19/03/1996, n. 2297), ma autorizza, quando occorra, l'amministratore a concluderli ed approva le spese conseguenti. L'obbligo dei condomini di concorrere a tali spese discende, quindi, non dell'efficacia soggettiva del contratto ex art. 1372 c.c., quanto direttamente dalla legge



in base agli artt. 1118 e 1123 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 20/04/2021, n. 10371).

6.5. Del tutto estranea alla fattispecie della transazione approvata con deliberazione dell'assemblea condominiale è altresì la disposizione di cui all'art. 1304, comma 1, c.c., la quale si riferisce, piuttosto, alla transazione per l'intero debito fatta dal creditore con uno o alcuni soltanto dei debitori in solido, dando la possibilità di avvalersene pure ai condebitori che non abbiano partecipato alla sua stipulazione.

6.6. È errata pure la considerazione del ricorrente secondo cui la transazione approvata dall'assemblea in data 11 giugno 2008 avrebbe comportato la scissione della compagine condominiale in due gruppi di partecipanti. A simile conclusione la giurisprudenza perviene nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, allorché si afferma che, poiché di fronte al particolare oggetto della lite due gruppi di partecipanti al condominio si pongono in contrasto tra loro, l'assemblea non può porre *pro quota* a carico del condomino che è in lite con gli altri le spese di difesa sostenute dallo stesso condominio (Cass. Sez. 2, 23/01/2018, n. 1629; Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801). Nel caso in esame, si ha riguardo, tuttavia, alla transazione intervenuta nella lite fra il condominio ed un terzo creditore, transazione da cui non generano, pertanto, interessi personali di un singolo condomino contrapposti all'interesse condominiale.

6.7. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

l'obbligo del singolo partecipante di contribuire agli oneri condominiali derivanti dalla transazione approvata dall'assemblea con riguardo ad una lite insorta con un terzo creditore (nella specie, l'impresa appaltatrice dei lavori inerenti all'edificio) ha causa immediata non nell'efficacia soggettiva del contratto, ma nella disciplina del condominio, essendo le deliberazioni prese dall'assemblea vincolanti per tutti i condomini e dovendo questi ultimi sostenere *pro quota* le spese necessarie alle parti comuni.



7. Il ricorso va perciò rigettato. Non occorre procedere alla regolamentazione delle spese del giudizio di cassazione, in quanto l'intimato non ha svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 3 maggio 2022.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

