



3 156 6 / 22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: *Condominio - Transazione - Interpretazione*

- Rosa Maria DI VIRGILIO · Presidente -
- Milena FALASCHI · Consigliere Rel.-
- Patrizia PAPA · Consigliere -
- Antonio SCARPA · Consigliere -
- Dianora POLETTI · Consigliere -

Oggetto : CONDOMINIO
 R.G.N.: 29138/2017
 Cron. 31566
 CC - 03/05/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al n. 29138/2017 R.G. proposto da

(omissis)

(c.f. (omissis)

), rappresentata e

difesa dall'avvocato

(omissis)

del foro di Milano e dall'Avv. (omissis)

(omissis), con nuova procura, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in

(omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO

(omissis)

(c.f. (omissis)),

in persona dell'Amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis)

(omissis) di Milano (c.f. (omissis)) e dall'Avv. (omissis) , del Foro

di Roma (c.f. (omissis)), presso il cui studio in (omissis)

(omissis) , è elettivamente domiciliato;

- resistente -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2673/2017, pubblicata il 16 giugno 2017

345/22

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 3 maggio 2022 dal Consigliere Milena Falaschi.

OSSERVATO IN FATTO E IN DIRITTO

Ritenuto che:

- con ricorso depositato in data 22/03/2012, notificato il 07/06/2012, ~~da~~ (omissis), nella qualità di condomina, evocava dinnanzi al Tribunale di Milano il CONDOMINIO (omissis), chiedendo l'annullamento della delibera condominiale del 2 febbraio 2012 con cui erano state ripartite le spese inerenti la manutenzione di una parte del lastrico solare, poi convenzionalmente definito (omissis), ad uso esclusivo di soli alcuni condòmini, secondo il criterio indicato dall'art. 1126 c.c., per essere la delibera condominiale *de qua* contraria ad un contratto di transazione ex art. 1965 c.c. concluso tra uno dei condòmini comproprietari del lastrico in contesa, (omissis), ed il CONDOMINIO stesso;
 - instaurato il contraddittorio, nella resistenza del CONDOMINIO, il Giudice con sentenza n. 7459/2014, rigettava la domanda attorea, condannando l'attrice a rifondere le spese del giudizio;
 - sul gravame interposto dalla (omissis), la Corte di appello di Milano, nella resistenza dell'appellato, con sentenza n. 2673/2017, rigettava integralmente l'impugnazione e, per l'effetto, confermava la decisione del Giudice di *prime cure*, attribuite le spese di lite secondo soccombenza.
- In particolare, per quanto ancora di rilievo in questa sede, la Corte distrettuale affermava che tra la delibera impugnata e le delibere adottate in data 07/10/1998 e 28/09/1999, relative alle spese di pretesa transazione, non risultava esserci alcun contrasto perché nelle medesime, adottate con le maggioranze prescritte dalla legge (maggioranza dei presenti, per un totale di 679,38 mm) e in assenza di conflitti di interessi fra condòmini votanti, era comunque previsto il solo perfezionamento di una successiva transazione - da trascrivere, poi, nei registri immobiliari - tra il CONDOMINIO e il (omissis), la quale quindi avrebbe dovuto contemplare l'obbligo da parte di quest'ultimo di provvedere *pro futuro* alle spese straordinarie concernenti il lastrico solare,

definito (omissis) ; obbligo della cui venuta in esistenza la (omissis) non aveva mai introdotto la prova in giudizio.

Infatti, tale prova non era recuperabile né attraverso la impugnata delibera del 07/10/1998 (in forza della quale la maggioranza dei condòmini aveva validamente votato la rinuncia ad un'eventuale azione giudiziale ex art. 700 c.p.c.) che non costituiva una transazione ma una semplice manifestazione della volontà delle parti di demandare ad un atto ulteriore la definizione di un accordo per il riparto delle spese di manutenzione; né attraverso il contratto di transazione concluso tra il CONDOMINIO e il (omissis) il 30 aprile 2001, essendo stato sottoscritto da quest'ultimo quando non era più proprietario del bene, venduto a (omissis) , (omissis) e (omissis) il 22/06/2000;

- per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Milano, n. 2673/2017, ricorre la (omissis) sulla base di due motivi, per cui resiste il CONDOMINIO con controricorso;

- in prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 380 bis.1 c.p.c., accompagnata quella del Condominio da provvedimento pronunciato da questa Corte fra le medesime parti n. 3925 del 2019.

Considerato che:

- preliminarmente, in riferimento alla rinuncia al mandato difensivo conferito dalla (omissis) dell'Avv. (omissis) depositata il 6 dicembre 2021 va considerato che, stante la realtà organizzativa del contraddittorio nelle udienze camerali in Cassazione, trova applicazione il principio, già reso da questa Corte, della cd. "perpetuatio" dell'ufficio del difensore, di cui è espressione l'art. 85 c.p.c., in forza del quale "nessuna efficacia può dispiegare, nell'ambito del giudizio in Cassazione, peraltro caratterizzato da uno svolgimento di impulso d'ufficio, la sopravvenuta rinuncia che il difensore di parte ricorrente abbia comunicato alla Corte prima dell'udienza di discussione" (v. in termini Cass. n. 16121 del 2009, conf. Cass. 8 novembre 2017 n. 26429). Ne consegue la irrilevanza della stessa e comunque nei termini di cui all'art. 380 bis.1 c.p.c.

parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa depositata dal nuovo difensore, avvocato (omissis) , unitamente al mandato;

- passando al merito, con il primo motivo la ricorrente lamenta, ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la "*Violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 - 1365 c.c. e dell'art. 1372 c.c.*" per aver la Corte d'appello di Milano violato i criteri di ermeneutica contrattuale, escludendo l'esistenza di un contratto tra le parti, su cui le stesse avevano fatto legittimo affidamento e per il quale avevano rinunciato a propri diritti.

Il motivo è privo di pregio.

La Corte d'appello ha argomentato la decisione escludendo che la delibera assembleare del 07/10/1998 integrasse di per sé un negozio di transazione, atteso che l'assemblea si era limitata a dare mandato all'amministratore e ad un legale del Condominio ad attivarsi per giungere ad un accordo col (omissis) sulle spese del cd. (omissis) , incarico che poi non aveva avuto seguito, considerata, da un lato, l'indeterminatezza del suo oggetto (che non faceva riferimento ai limiti, disposti dall'assemblea, dell'attività dispositiva affidata all'amministratore), dall'altro, che alcuna transazione era mai stata sottoscritta tra le parti, né tantomeno trascritta nei registri immobiliari, non essendo stato prodotto alcun accordo firmato da tutti i condomini.

Dunque, posto che la Corte d'appello ha correttamente statuito che la delibera condominiale del 1998 non può considerarsi di per sé un particolare accordo contrattuale fra il Condominio e uno dei condòmini - non essendo il documento sottoscritto da tutti i condòmini e non avendo dunque in questo modo acquistato l'effetto probante e la funzione propria della scrittura privata facente fede della volontà comune di tutti gli aventi diritto (Cass. 16/03/1996 n. 2297). Del resto anche laddove un simile negozio transattivo riguardante le spese d'interesse comune fosse stato concluso, spettava comunque all'assemblea, e non all'amministratore, il "potere" di approvarlo definitivamente, e ciò anche nel caso di delega dello stesso a transigere (cfr. Cass. 16/01/2014 n. 821; Cass. 25/03/1980 n. 1994).

Ne consegue che la denunciata violazione degli artt. 1362 e ss. c.c. non trova applicazione in quanto la censura involge un'indagine che ha ad oggetto la ricostruzione di un fatto e non l'applicazione di specifiche norme di diritto: trattasi di una valutazione come tale riservata al Giudice del merito e insindacabile in sede di legittimità. D'altra parte, anche esaminando le circostanze poste a fondamento della doglianza sotto il diverso profilo del vizio di motivazione né la disposizione dell'assemblea a dare mandato all'amministratore e ad un avvocato per la stesura di una futura transazione con il condòmino, né la scrittura privata tra il (omissis) e il CONDOMINIO in data 30/04/2001 con cui il primo avrebbe assunto l'onere del pagamento di tutte le spese successive inerenti il terrazzo, possono assurgere a parametro di interpretazione di un contratto ai sensi degli invocati articoli. Infatti, il comportamento delle parti al quale queste norme si riferiscono concerne l'attività post-contrattuale che sia diretta alla realizzazione degli interessi regolati dal negozio e, per questo, offrono uno strumento sussidiario di accertamento della volontà negoziale non chiaramente desumibile dal testo del contratto (già Cass. 17/07/1973 n. 2092), tenendo conto che la sottoscrizione dal (omissis) è avvenuta nel 2001, solo quando lo stesso non era più proprietario dell'immobile del terzo piano e del terrazzo per averli venduti a (omissis), (omissis) e (omissis) il 22/06/2000. Pertanto, l'assenza *ab origine* di un atto di transazione rende impossibile l'adozione dei cd. criteri di ermeneutica di cui agli artt. 1362 e ss. cc., di cui la (omissis) lamenta la violazione;

- con il secondo motivo la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., della "*Violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, comma 2, c.c. e 116 c.p.c.*" per aver il Giudice di secondo grado privato di valore giuridico un riconoscimento di debito, costruendo il proprio convincimento non sulle istanze istruttorie bensì su circostanze non puntualmente prese in esame, in particolare la missiva del 12/03/2009 inviata dai condòmini (omissis) e (omissis) ritenuta influente dalla Corte di merito.

La censura, ancor prima che infondata, è inammissibile, attenendo ad un'indagine su fatti non sindacabile in Cassazione. Infatti, spetta al Giudice del

merito valutare tutta la documentazione prodotta in giudizio dalle parti e, nel caso di specie, la Corte d'appello di Milano ha adeguatamente e logicamente statuito sull'efficacia probatoria della missiva in questione affermando che essa non aveva alcun valore giuridico, per essere di provenienza solamente di due comproprietari, (omissis) e (omissis), e non anche dalla (omissis) (proprietaria della quota di quattro ottavi della piena proprietà e della quota di due ottavi della nuda proprietà). La censura non si confronta con siffatta *ratio* né critica l'argomentazione: da ciò discende l'inammissibilità delle doglianze.

In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere integralmente respinto, con la conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

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

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;
condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del Condominio che si liquidano in complessivi euro 3.000,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cap nella misura e sulle voci come per legge.

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

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile in data 3 maggio 2022.

Il Presidente

R.M. Di Lorenzo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

25 OTT. 2022



Il Funzionario Giudicante
Luisa PASSINETTI

Luisa Passinetti