



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:	Oggetto
Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -	CONDOMINIO
Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -	
Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -	Ud. 12/01/2023 - CC
Dott. CESARE TRAPUZZANO - Consigliere -	R.G.N. 6685/2019
Dott. CRISTINA AMATO - Rel. Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6685-2019 proposto da:

(omissis) (omissis) **lettivamente domiciliato in** (omissis)

che lo

rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) (omissis) **elettivamente**
domiciliato in (omissis)

, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 7168/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 15.11.2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12.01.2023 dal Consigliere CRISTINA AMATO;

RILEVATO CHE:

1. Con ricorso del novembre 2007, (omissis) (omissis) impugnava innanzi al Tribunale di Roma la delibera assembleare dell'08.10.2007 del Condominio (omissis) (omissis) di (omissis) nn.



(omissis) Riferiva il (omissis) di essere proprietario di un'unità abitativa del complesso immobiliare realizzato con un finanziamento della (omissis) da una delle cinque cooperative costruttrici, la (omissis) nel 1993, tre delle cooperative corrispondenti a tre edifici avevano costituito il Condominio (omissis) - (omissis) Il (omissis) assicurava la nullità della delibera adottata dall'assemblea di detto Condominio sotto due diversi profili: a) l'assemblea si era tenuta in una data diversa da quella risultante nella convocazione; b) era stata convocata da soggetto diverso dal Presidente della Cooperativa (omissis) (omissis) e sull'oggetto (approvazione di lavori di ristrutturazione straordinaria e piano di riparto delle spese) detta assemblea non aveva il potere di deliberare.

1.1. Costituitosi, il Condominio (omissis) - (omissis) (omissis) rappresentava che il medesimo oggetto della delibera impugnata era stato approvato in altra data, previa regolare convocazione, dall'assemblea del Condominio tenutasi il 16.07.2008.

2. Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 25802/2010 dichiarava cessata la materia del contendere e compensava le spese di lite. Oltre ad impugnare la predetta pronuncia innanzi alla Corte d'Appello di Roma, l'odierno ricorrente avviava due diversi procedimenti innanzi allo stesso Tribunale, ai fini della già contestata declaratoria di nullità della medesima delibera dell'08.10.2007 e ai fini della restituzione delle somme nel frattempo versate per la realizzazione dei lavori straordinari di manutenzione ivi deliberati. Nella prospettazione dell'odierno ricorrente il Condominio (omissis) (omissis) i non avrebbe potuto approvare un piano di riparto lesivo dei diritti individuali dei condomini, che di fatto lo costringe a contribuire alla manutenzione di beni comuni tuttavia non rientranti nei suoi diritti proprietari riconosciutigli dagli atti di assegnazione dell'unità abitativa.



2.1. Entrambi i giudizi venivano separatamente appellati dal (omissis) I quale – nella comparsa conclusionale del giudizio d’appello avverso la sentenza n. 25802/2010 del Tribunale di Roma - riduceva la propria domanda, limitandola alla sola statuizione sulle spese di lite.

3. La Corte d’Appello di Roma, con sentenza n. 7168/2018 qui impugnata, rigettava il gravame e addossava le spese di lite all’appellante, risultato virtualmente soccombente. Per quel che qui ancora rileva, osservava la Corte:

- ai sensi dell’art. 2377, ultimo comma, cod. civ. – norma dettata per le società per azioni ma applicabile anche ai condomini di edifici per giurisprudenza consolidata – l’annullamento di una delibera assembleare non può essere pronunciato se essa è stata sostituita con altra presa in conformità della legge e dell’atto costitutivo. Pertanto, occorre verificare se nella nuova delibera sia stata eliminata la precedente causa di invalidità lamentata dall’appellante, relativa all’asserita assenza di potere deliberativo dell’assemblea del Condominio (omissis) P (omissis) spettante, invece, al CdA della Cooperativa (omissis) (omissis) assegnataria dei finanziamenti pubblici;

- i principi regolatori della materia in esame sono dettati dagli artt. 18 D.P.R. n. 2 del 1959, e 203-212 del T.U. 28 aprile 1938, n. 1165: norme che prevedono l’istituzione di un condominio di gestione nella permanenza della proprietà pubblica dei singoli alloggi, per l’amministrazione autonoma dei servizi comuni secondo schemi formalmente corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico;

- poiché non si rinviene nel dato normativo alcuna distinzione tra poteri deliberativi in materia di ordinaria amministrazione (attribuiti al condominio di gestione) e in materia di straordinaria amministrazione (attribuiti al CdA della cooperativa), il condominio di gestione – nella specie, il Condominio (omissis) - Parti Comuni - è legittimato a regolare



la gestione delle cose come se fossero comuni, e a recuperare le quote di spese dovute dai singoli assegnatari;

- tale potere deliberatorio è confermato dal Regolamento del Condominio (omissis) Parti Comuni, regolarmente registrato in data (omissis) (espressamente richiamato anche nell'atto di acquisto del (omissis)

- la prospettazione del ricorrente, per la quale l'asserita nullità della vecchia come della nuova delibera discenderebbe dall'assenza di potere deliberativo dell'assemblea del Condominio (omissis) - (omissis) , va pertanto disattesa;

- quanto alla censura riguardante la statuizione di integrale compensazione delle spese di lite resa dal giudice di primo grado l'art. 92 cod. proc. civ., nel testo introdotto dalla legge 28 dicembre 2005, n. 263 ed applicabile al presente giudizio *ratione temporis*, lascia al giudice la scelta discrezionale della compensazione delle spese anche nel caso in cui una delle parti sia risultata totalmente vittoriosa: scelta che può essere censurata solo nel caso siano illogiche o contraddittorie le ragioni poste alla base della motivazione. Nel caso di specie, la motivazione del Tribunale di Roma si sottrae a tale censura, avendo ritenuto sussistente la soccombenza reciproca con riferimento ai distinti motivi di impugnativa della delibera: mentre, infatti, risultava vittorioso il (omissis) riguardo all'annullabilità della prima delibera dell'08.10.2007, risultava invece vittorioso il Condominio (omissis) - Parti Comuni riguardo la validità della seconda delibera del 16.07.2008, poiché l'assemblea regolarmente convocata era anche legittimata a deliberare sull'approvazione di opere necessarie per la messa in sicurezza degli edifici.

4. Avverso la suddetta pronuncia (omissis) (omissis) proponeva ricorso per cassazione, affidandolo a tre motivi.



Perveniva innanzi a questa Corte atto di costituzione del nuovo difensore, avvocato (omissis) in sostituzione dell'avvocato (omissis) (omissis) corredato di procura alle liti.

Resisteva con controricorso il Condominio (omissis) (omissis)

In prossimità dell'adunanza il controricorrente depositava memoria.

CONSIDERATO CHE:

1. Con il primo motivo si deduce errata applicazione del D.P.R. n. 2/2019 e del T.U. n. 1165/1938, violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e travisamento degli atti, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5), cod. proc. civ. Il ricorrente lamenta l'errata applicazione del D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, in quanto l'art. 18 è stato abrogato dalla legge n. 513/1977, art. 27, e comunque l'art. 1 esclude espressamente dal suo ambito di applicazione il n. 7 dell'art. 16 T.U. n. 1165/1938, riguardante proprio il caso delle cooperative edilizie. Inoltre, il Condominio (omissis) (omissis) non può essere qualificato «condominio di gestione» ai sensi dell'art. 201 T.U. n. 1165/1938, in quanto esso può esistere solo se ed in quanto gli assegnatari non siano ancora proprietari degli alloggi, mentre nel 1989 c'era stato il frazionamento del mutuo e, quindi, il trasferimento della proprietà dell'immobile dalla cooperativa costruttrice agli assegnatari; infine, la sua esistenza presuppone l'adesione di tutti i condomini, nel caso di specie non sussistente.

1.1. Il motivo è infondato. Il ricorrente solleva il problema della nullità della delibera per carenza di potere deliberativo del Condominio (omissis) arti (omissis), ritenuto illegittimamente costituito e da considerare solo come condominio di fatto. Occorre innanzitutto precisare che la normativa applicabile in tema di cooperativa edilizia a contributo erariale, vigente *ratione temporis*, è rappresentata dalla



disciplina speciale rinvenibile nel R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, posto che il D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, recante norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico è stato interamente abrogato dalla Legge 8 agosto 1977, n. 513 art. 27, comma 1. *In parte qua*, deve, dunque, essere disposta la correzione della sentenza impugnata, ex art. 384, ultimo comma.

1.2. Secondo detta disciplina, il «condominio di gestione» può essere costituito già prima del formale trasferimento dell'unità abitativa ai soci assegnatari: ai fini della sua esistenza occorre l'accordo di tutti i condómini, sebbene non siano necessarie particolari formalità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23329 del 30/10/2006, Rv. 592437 - 01; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14199 del 05/05/2022, Rv. 664686 - 01). Nel caso di specie, dagli atti risulta l'esistenza di un regolamento condominiale regolarmente registrato, menzionato anche nell'atto di trasferimento di proprietà del (omissis) Il frazionamento di proprietà della singola unità immobiliare è subordinato alla stipulazione del contratto di mutuo individuale, ex art. 229 R.D. n. 1165/1938; è proprio l'acquisto della proprietà delle unità immobiliari a favore dei soci assegnatari che abbiano stipulato il mutuo frazionato che fa sorgere un rapporto di condominio speciale o di gestione fra gli assegnatari stessi (soggetti alla disciplina degli artt. 1117 ss. cod. civ. solo in via residuale: artt. 201-203 R.D. n. 1165 del 1938), cui partecipa anche la cooperativa originaria (nel caso di specie: (omissis) (omissis) che rimane in vita perché, nel preminente interesse pubblico, rimangono garantite le finalità proprie della normativa sull'edilizia economica e popolare, nonché la buona conservazione dell'immobile su cui grava il mutuo ipotecario concesso col contributo o col concorso dello Stato.



1.3. Solo avvenuto il riscatto del mutuo di un'intera palazzina, o di un villino, o di altro edificio da considerate autonomo a norma dell'art. 204, cessa fra i condómini ogni speciale vincolo cooperativo e si crea un condominio ordinario, sebbene restino fermi gli obblighi attinenti alla conservazione e gestione di elementi comuni con altri edifici cooperativi indicati nel penultimo comma dell'art. 205 (art. 209, comma 5, T.U. n. 1165 del 1938).

1.4. Risulta dai principi di cui sopra che la legittimazione del condominio di gestione e della cooperativa può sussistere nel periodo intercorrente tra la stipula del primo mutuo individuale e l'ammortamento dei mutui relativi a tutti gli alloggi dell'edificio costruito dalla cooperativa, ma non oltre il riscatto dell'intero edificio (Cass. n. 11264 del 05.07.2012) e, soprattutto, ai fini che qui rilevano, la sussistenza della cooperativa non sostituisce il condominio di gestione semmai lo affianca, come correttamente rilevato nella sentenza impugnata (p. 5 ultimi 3 righe).

1.5. In definitiva, il Collegio ritiene valida la delibera adottata dal Condominio (omissis) rti (omissis) i, in quanto dotato dei poteri deliberativi riconosciuti dalla legge, senza distinzione tra poteri deliberativi in materia di ordinaria ovvero di straordinaria amministrazione.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. e travisamento degli atti, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. Il ricorrente si duole del fatto che la Corte d'Appello abbia approvato la compensazione delle spese operata dal primo giudice per giusti motivi ai sensi dell'art. 92 cod. proc. civ., considerando la motivazione logica e non contraddittoria: essa, al contrario, si fondava su una soccombenza virtuale a sua volta



infondata, illogica e contraddittoria, secondo quanto argomentato nel primo motivo del presente ricorso.

2.1. Il motivo è privo di pregio. Occorre ricordare che il testo dell'art. 92 cod. proc. civ. vigente *ratione temporis*, anche in caso d'integrale vittoria di una parte, consentiva la compensazione delle spese di lite per «giusti motivi», che doveva trovare nella motivazione della decisione adeguata giustificazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. 20598 del 30/07/2008, Rv. 604398 - 01, citata nella sentenza impugnata; successivamente, vigente il medesimo testo dell'art. 92, comma 2, v.: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20017 del 26/09/2007, Rv. 599771 - 01; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16205 del 23/07/2007, Rv. 600292 - 01; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 26673 del 18/12/2007, Rv. 600952 - 01). Orbene, nel caso di specie il Tribunale aveva adeguatamente motivato la sua scelta, rilevando la reciproca soccombenza virtuale: da un lato, infatti, era stato accertato a carico del Condominio (omissis) - (omissis) I vizio della prima convocazione dell'assemblea dell (omissis) ; dall'altro lato, il (omissis) sarebbe risultato virtualmente soccombente con riferimento alla pretesa nullità della seconda delibera assembleare. La motivazione resa dal primo giudice in ordine alla compensazione integrale dello stesso giudizio è stata, pertanto, correttamente considerata adeguata dal giudice d'appello. Tale statuizione della pronuncia impugnata, avendo fatto buon governo dei sopra riportati principi enunciati da questa Corte in tema di compensazione delle spese di lite, si sottrae a sua volta al sindacato di legittimità.

3. Con il terzo motivo si deduce violazione dell'art. 91 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3) e 5) cod. proc. civ. Il ricorrente lamenta l'illegittimità della sua condanna al pagamento delle spese di lite dell'appello: il giudice di seconde cure, infatti, ha a sua



volta statuito sulle spese avendo esaminato le domande sulle nullità (a suo tempo elevate dall'odierno ricorrente e successivamente rinunciate) al solo scopo di decidere sulla soccombenza virtuale decisa in primo grado, nonché sulle spese del secondo grado di giudizio. In accoglimento del primo motivo di ricorso per le ragioni ivi illustrate, la statuizione sull'addebito delle spese di lite del secondo grado di giudizio in capo all'odierno ricorrente dovrà essere revocata.

4. Il motivo è infondato: avendo il Collegio rigettato il primo motivo del ricorso, viene confermata anche la statuizione sulle spese di lite del giudizio di secondo grado, poste integralmente a carico del (omissis) risultato virtualmente soccombente in appello.

5. In definitiva, il Collegio rigetta il ricorso, le spese seguono la soccombenza come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore del controricorrente, che liquida in €2.070,00 per compensi, oltre €200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, 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 dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 12 gennaio 2023.

La Presidente

Rosa Maria Di Virgilio

