

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 luglio 2021

### Integrale

**Condominio negli edifici - Assemblea dei condomini - Deliberazioni - Impugnazione - Sostituzione deliberazione impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge - Cessazione della materia del contendere - Rinnovazione sanante con effetti retroattivi - Configurabilità - Condizioni e limiti**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 28034/2016 proposto da:

(OMISSIS) S.R.L. UNIPERSONALE, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 870/2016 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 24/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/07/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi del Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137, articolo 23, comma 8 bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MISTRI Corrado, il quale ha chiesto la dichiarazione di inammissibilità o, in subordine, il rigetto dei primi tre motivi di ricorso e l'accoglimento del quarto motivo;

lette le memorie presentate dalle parti.

#### FATTI DI CAUSA

(OMISSIS) s.r.l. unipersonale, quale società di gestione della (OMISSIS) del Condominio (OMISSIS), ha proposto ricorso articolato in quattro motivi contro la sentenza n. 870/2016 della Corte d'appello di Torino, depositata il 24 maggio 2016. Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS).

Il giudizio ha ad oggetto l'impugnazione della deliberazione approvata il 3 gennaio 2012 dall'assemblea del Condominio (OMISSIS), avanzata dalla (OMISSIS) s.r.l. Con sentenza n. 247/2014 del Tribunale di Aosta la domanda di annullamento era stata accolta limitatamente al punto 3 dell'ordine del giorno (nomina dei consiglieri). La Corte d'appello di Torino ha poi rigettato il gravame della (OMISSIS) s.r.l., costituito da diciassette motivi, affermando, per quanto qui rileva: che il Condominio convenuto aveva dato prova di aver inviato tempestivo avviso a tutti i condomini, producendo la distinta delle raccomandate; che solo i condomini pretermessi potevano, peraltro, far valere l'omessa convocazione; che il verbale di assemblea attestava la presenza di sessanta partecipanti, pari a 697,836 millesimi; che il foglio delle presenze (essendone irrilevante il difetto di sottoscrizione), con valore integrativo del verbale, specificava teste e millesimi in coincidenza con quanto risultante dal verbale; che, essendo

possibile in tal modo individuare i condomini presenti all'assemblea, e risultando verbalizzati i nominativi dei condomini contrari alla deliberazione, alcun rilievo aveva la mancata verbalizzazione dei nomi dei condomini favorevoli; che la delibera adottata dall'assemblea in data 8 dicembre 2012 con riguardo alla nomina dell'amministratore ed all'approvazione del consuntivo 2011/2012 aveva determinato la cessazione della materia del contendere quanto ai punti della delibera impugnata del 3 gennaio 2012 inerenti alla mancata nomina del nuovo amministratore ed alla prorogatio del precedente, ed all'approvazione del preventivo. La Corte d'appello ha infine respinto il motivo di gravame relativo alla parziale compensazione delle spese di primo grado, condannando la (OMISSIS) s.r.l. alle spese d'appello.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui al Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137, articolo 23, comma 8 bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176.

Le parti hanno presentato memorie.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Il primo motivo del ricorso della (OMISSIS) s.r.l. allega la violazione o falsa applicazione dell'articolo 112 c.p.c., articoli 1136, 1137 e 1138 c.c., nonché il travisamento delle circostanze di fatto riguardanti la costituzione dell'adunanza. La ricorrente lamenta il fatto che dal verbale di assemblea del 3 gennaio 2012 non fossero evincibili le verifiche preordinate alla

regolarità della convocazione e della costituzione

dell'adunanza. La censura nega altresì ogni valenza integrativa al foglio delle presenze allegato al verbale e compilato successivamente alla riunione.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli articoli 1136, 1137 e 1138 c.c., in quanto la verbalizzazione dell'approvazione delle deliberazioni impediva di verificare la sussistenza dei quorum deliberativi necessari alla loro adozione.

I.1. I primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per la loro connessione, sono del tutto infondati.

1.2. Deve considerarsi come, se è l'amministratore, di regola, a dover procedere alla convocazione dell'assemblea (articolo 66 disp. att. c.c.), l'articolo 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini ("gli aventi diritto", dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

E' percio' compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarita' degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che puo' essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilita' della delibera, in quanto non presa in conformita' alla legge (Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263).

Nel caso di specie, la Corte d'appello ha affermato, valutando nel merito le risultanze di causa, che il Condominio convenuto aveva dato prova di aver inviato tempestivo avviso a tutti i condomini, producendo la distinta delle raccomandate.

La ricorrente non potrebbe alludere che le carenze nella effettiva verifica della regolarita' delle convocazioni abbiano comportato la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso dell'assemblea condominiale, in quanto un tale vizio implica la legittimazione a domandare l'annullamento della delibera, ai sensi degli articoli 1441 e 1324 c.c., del singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'articolo 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, articolo 20, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

1.3. La Corte d'appello di Torino ha altresì verificato in fatto la regolarita' della costituzione e dei quorum dell'assemblea del 3 gennaio 2012: il verbale di assemblea attestava la presenza di sessanta partecipanti, pari a 697,836 millesimi; il foglio delle presenze, integrando il verbale, specificava teste e millesimi in coincidenza con quanto risultante dal verbale; dal verbale risultavano i condomini presenti all'assemblea, nonché i nominativi dei condomini contrari alle deliberazioni.

1.3.1. La decisione della Corte di Torino e' percio' conforme al consolidato orientamento di questa Corte.

Seppur il verbale dell'assemblea, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'articolo 1136 c.c., dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, tuttavia, la mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide sulla validita' della delibera se a tale incompletezza sia possibile rimediare mediante un controllo "aliunde" della regolarita' del procedimento. In particolare, non e' percio' annullabile la delibera il cui verbale, ancorche' non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore

complessivo delle rispettive quote millesimali, perche' tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonche' di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'articolo 1136 c.c. (Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6552).

Si e' altresì evidenziato come l'individuazione nel verbale di assemblea dei nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, nonche' i valori delle rispettive quote millesimali, sia unicamente funzionale alla verifica della sussistenza delle maggioranze prescritte dall'articolo 1136 c.c., ai fini della validità

dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento

all'elemento reale ed all'elemento personale, come ad identificare i condomini cui e' riservato potere di impugnazione ex articolo 1137 c.c., o a rilevare situazioni di eventuale conflitto di interessi, spettando, in ogni caso, il relativo onere di allegazione e prova al condomino che impugni il deliberato (Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903, non massimata).

Ne', ovviamente, puo' spiegare alcuna conseguenza invalidante la circostanza che non risulti richiamato nel verbale l'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione (elenco che va piuttosto inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), o che tale elenco non fosse sottoscritto, in quanto neppure l'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente costituisce causa di annullabilità della delibera condominiale (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27163).

II. Il terzo motivo del ricorso della (OMISSIS) s.r.l. denuncia la violazione o falsa applicazione degli articoli 2377 c.p.c., e articolo 100 c.p.c., in quanto la nuova delibera approvata l'8 dicembre 2012 non poteva intendersi idonea a far cessare la materia del contendere con riferimento alla delibera del 3 gennaio 2012 impugnata, non essendovi coincidenza tra le due decisioni dell'assemblea. In particolare, la nomina dell'amministratore riguardava due periodi diversi e l'approvazione del consuntivo non eliminava l'interesse alla impugnazione del preventivo.

II.1. Nelle conclusioni scritte formulate il 9 giugno 2021 il pubblico ministero evidenzia che il ricorso non documenta "in maniera autoevidente la asserita circostanza della mancata coincidenza delle due deliberazioni assembleari del 3 gennaio e dell'8 dicembre 2012". Tuttavia, a pagina 12 del ricorso viene specificamente riportato il passo della sentenza impugnata (pagina 10) che descrive in successione il contenuto delle delibere in esame, e cio' già lascia intendere soddisfatti i requisiti di ammissibilità di cui all'articolo 366 c.p.c., comma 1, nn. 4 e 6.

11.2. Il terzo motivo di ricorso e' fondato.

La Corte d'appello di Torino ha affermato che la delibera adottata dall'assemblea in data 8 dicembre 2012 con riguardo alla nomina dell'amministratore ed all'approvazione del consuntivo 2011-2012 aveva determinato la cessazione della materia del contendere quanto ai punti della delibera impugnata del 3 gennaio 2012 inerenti alla mancata nomina del nuovo amministratore ed alla prorogatio del precedente, ed all'approvazione del preventivo.

Tale decisione contrasta con l'orientamento consolidato di questa Corte sulla questione di diritto in esame, orientamento che va riaffermato. In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformita' della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'articolo 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di societa' di capitali (Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961). Tuttavia, perche' possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'articolo 2377 c.c., comma 8, e' necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioe' provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidita' (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Ove, invece, l'assemblea decida di adottare altra delibera avente una portata organizzativa del tutto nuova (come nella specie, nominando l'amministratore per il successivo periodo di gestione ed approvando il bilancio consuntivo per l'esercizio di cui era stato impugnato il preventivo), gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta, senza che possa desumersi la sopravvenuta inefficacia della delibera impugnata (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847).

III. Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli articoli 91 e 92 c.p.c., del Decreto Ministeriale n. 55 del 2014, e del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, quanto alla parziale compensazione delle spese di primo grado, ritenuta iniqua in ragione della acclarata soccombenza, nonche' quanto all'eccessivita' dell'importo liquidato, con conseguente incidenza anche sulla regolamentazione delle spese del giudizio di appello.

III.1. L'accoglimento del terzo motivo del ricorso, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento del quarto motivo sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite, in quanto la relativa censura e' diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, rimane travolta dall'annullamento che viene disposto della sentenza impugnata, a seguito del quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.

IV. Conseguono l'accoglimento del terzo motivo del ricorso della (OMISSIS) s.r.l., il rigetto dei primi due motivi, l'assorbimento del quarto motivo e la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione,

la quale riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo ed il secondo motivo, dichiara assorbito il quarto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.

#### GIURISPRUDENZA

Massima redazionale

**Condominio negli edifici - Assemblea dei condomini - Deliberazioni - Impugnazione - Sostituzione deliberazione impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge - Cessazione della materia del contendere - Rinnovazione sanante con effetti retroattivi - Configurabilità - Condizioni e limiti**

di Federico Ciaccafava

---

In tema di impugnazione delle deliberazioni condominiali, la sostituzione della deliberazione impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'articolo 2377, comma 8, cod. civ. dettato in tema di società di capitali. Tuttavia, perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua della citata disposizione, è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità. Ove, invece, l'assemblea decida di adottare altra delibera avente una portata organizzativa del tutto nuova (come nella specie, nominando l'amministratore per il successivo periodo di gestione ed approvando il bilancio consuntivo per l'esercizio di cui era stato impugnato il preventivo), gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta, senza che possa desumersi la sopravvenuta inefficacia della delibera impugnata.

---