



0001234/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 11830/2011

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 1234

- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
- Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Rep. e1

Ud. 24/11/2015

PU

ha pronunciato la seguente

g

SENTENZA

sul ricorso 11830-2011 proposto da:

GANDOLFO GIOVANNI BATTISTA GNDGNN40S18Z110M,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MARIA CRISTINA
8, presso lo studio dell'avvocato GOFFREDO GOBBI, che
lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
ROBERTO ROSSO;

- *ricorrente* -

2015

contro

2262

CONDOMINIO NUOVA RESIDENZA DEL VIALE, corrente in
Cuneo, alle Vie B. Fenoglio 8 e 10 e D. Dalmastro 9 ed
11, in persona dell'Amministratore pro tempore;

- *intimate* -

avverso la sentenza n. 1452/2010 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 11/10/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 24/11/2015 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

udito l'Avvocato GOFFREDO GOBBI, difensore del
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

9

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il condomino Giovanni Battista Gandolfo impugnò davanti al Tribunale di Cuneo la delibera adottata dall'assemblea del Condominio Nuova Residenza del Viale di via Fenoglio-Dalmastro nella seduta del 28.7.2005 alla quale egli non aveva partecipato.

Il Tribunale adito, con sentenza 10.1-23.1.2007 rigettò la domanda e la Corte d'Appello di Torino, adita dal soccombente, confermò la decisione, osservando, per quanto ancora interessa in questa sede:

- che andava dichiarata l'inammissibilità della produzione dei diciannove documenti depositati dal Gandolfo in sede di precisazione delle conclusioni nel giudizio di appello perché, anche a voler prescindere dalla tardività del deposito, erano privi di rilevanza ai fini della decisione;

g

- che per deliberare la transazione di cui si discute non occorreva richiamare le norme sulla comunione, ma trovava applicazione la regola dell'art. 1136 la maggioranza richiesta era quella prevista dall'articolo 1136 secondo comma cc;

- che il motivo relativo alla illegittimità delle deleghe era infondato sia per mancanza di prova dell'invalidità delle deleghe sia perché sia perché le dedotte irregolarità formali, essendo inerenti alla rappresentanza in sede assembleare possono essere rilevate unicamente dai condomini deleganti;

- che la censura sulla mancata indicazione dei nomi di

battesimo dei condomini era priva di pregio perché ciò che rileva ai fini della verifica del quorum è la presenza del condomino, desumibile anche da solo cognome;

- che sui futuri criteri di ripartizione della spesa e all'adozione del regolamento e delle tabelle, il Condominio non aveva deliberato alcunché, sia perché le questioni non erano state inserite nell'ordine del giorno sia perché non si era dato atto dell'esito della votazione, avendo anzi i condomini fatto riferimento alla discussione "in prossime assemblee".

Avverso la predetta sentenza, il Gandolfo ha proposto ricorso per Cassazione denunciando otto motivi.

Il Condominio non ha svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Con il primo motivo lamenta violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 secondo e quarto comma cc in relazione all'art. 360 n. 3 cpc; violazione di legge per omessa applicazione diretta ex art. 1139 cc (o, in subordine, analogica) dell'art. 1108 cc e degli artt. 1965, 1967 cc (sempre in relazione all'art. 360 n. 3 cpc).

Sostiene il ricorrente che in caso di delibera relativa ad una transazione occorreva far richiamo al principio dell'art. 1108 comma 3 cc e quindi occorreva il consenso di tutti i partecipanti trattandosi di atto dispositivo dei diritti sulle cose comuni. In subordine occorre applicare la regola di cui al primo e secondo comma dell'art. 1108 cc, cioè la maggioranza dei

partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune (potendosi far rientrare la transazione nel novero degli "altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione") e assenza di lesioni per gli interessi di alcuno dei condomini, requisiti entrambi assenti nel caso di specie.

Il motivo è infondato.

Come più volte affermato da questa Corte, in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni (v. tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 821 del 16/01/2014 (Rv. 629340; Sez. 2, Sentenza n. 4258 del 24/02/2006 Rv. 587176).

Nella fattispecie in esame però non si versa affatto nelle ipotesi di cui all'art. 1108 c.c., comma 3, perché la delibera adottata dall'assemblea riguardava una transazione con cui si prevedeva l'esecuzione di lavori di riparazione a spese del condominio. Siffatta "transazione" si riferiva alla lite promossa dalla Fantino Costruzioni che lamentava infiltrazioni alla sua proprietà. Oggetto della transazione era, quindi, un mero diritto obbligatorio e non certo un diritto reale dei

partecipanti al condominio (uti domini e/o uti condomini).

Appare pertanto giuridicamente corretta la decisione della Corte territoriale laddove ha ritenuto la validità della costituzione dell'assemblea con la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136 cc.

2 Con il secondo motivo il ricorrente lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parti (in relazione all'art. 360 n. 5 cpc). - Omessa, insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 (nonché in relazione all'art. 360 n. 4 e 360 n. 5 cpc). - Violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 c.p.c.) in relazione all'art. 360 n. 4. - Violazione o falsa applicazione degli artt. 1135. 1117. 832 e ss cod. civ. e dei principi elaborati dalla giurisprudenza in materia di limiti ai poteri nell'assemblea (in relazione all'art. 360 m. 3 cpc).

Attraverso una lunga esposizione, il ricorrente afferma in sostanza che si possono deliberare a maggioranza solo i lavori sulle parti comuni e non anche quelli sulla proprietà dei terzi, che espongono il Condominio ed i singoli condomini a rischi e responsabilità per eventuali danni: in tali ipotesi, secondo la tesi del ricorrente, occorre l'unanimità dei consensi.

Il motivo è privo di fondamento per una pluralità di

ragioni.

Innanzitutto, perché nessun norma proibisce ad una assemblea di condomini di deliberare a maggioranza l'assunzione di un obbligo di fare nei confronti di un terzo (e nel caso di specie, si trattava di una transazione con cui si assumeva proprio una siffatta obbligazione verso terzi).

Quanto ai rischi di danni a terzi e le implicazioni in tema di responsabilità a carico del condominio e dei singoli partecipanti, la tesi del ricorrente appare non corretta e la censura priva di specificità: l'autonomia dell'appaltatore, il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera. Una corresponsabilità del committente può configurarsi in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 cod. civ., ovvero in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per "*culpa in eligendo*" per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea ovvero quando l'appaltatore in base a patti contrattuali sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale "*nudus minister*" attuandone specifiche direttive (v. tra le varie, Sez. 3, Sentenza n. 13131 del 01/06/2006 Rv. 590623;

v. anche Sez. 3, Sentenza n. 24320 del 2008 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 7273 del 12/05/2003 Rv. 562934).

Il ricorrente, dunque, piuttosto che richiamare la clausola della transazione con cui la società danneggiata (la Fantino spa) si era "ben guardata" dall'assumere impegno od obbligo alcuno in relazione all'esecuzione dei lavori (v. ricorso pag. 35, nota 38), avrebbe dovuto porre e argomentare la questione di diritto sopra esposta, ma non l'ha fatto, limitando la sua censura ad una ipotetica responsabilità senza alcun aggancio specifico e tralasciando invece il dato - certamente non secondario - rappresentato dal fatto, espressamente riportato in transazione, che l'appaltatore sarebbe stato scelto col "gradimento" proprio della Fantino spa, che avrebbe potuto eventualmente subire ipotetici danni (v. patto 3 della transazione riportata nel ricorso a pag. 6).

3 Con il terzo motivo il ricorrente lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parti (in relazione all'art. 360 n. 5 cpc). - Omessa, insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 c.p.c.) in relazione all'art. 360 n. 4 (nullità della sentenza). - Violazione dell'art. 2697 cod. civ. e dei principi



di diritto in materia di onere della prova (in particolare del principio secondo il quale l'attore deve solo provare i fatti costitutivi del proprio diritto e non anche i fatti impeditivi che devono invece essere provati dal convenuto (in relazione all'art. 360 m. 3 cpc). - Omesso esame dei documenti prodotti in giudizio in violazione degli artt. 115 e 116 cpc.

Rileva in sostanza il ricorrente che la sentenza appare censurabile nella parte in cui ha ritenuto infondata ed irrilevante la questione della mancata prestazione di consenso, da parte del Condominio *Parcheggi 2*, all'esecuzione dell'intervento nella sua proprietà. Osserva di avere sostenuto la mancata prestazione di consenso da parte della *Condominio Parcheggi 2* e non già la manifesta opposizione, rilevando che un soggetto può non avere prestato il proprio consenso senza essersi manifestamente opposto, non essendovi necessaria coincidenza tra la nozione di mancata prestazione del consenso e quella di manifestazione di dissenso. Di conseguenza, sarebbe stato onere del Condominio provare la manifestazione del consenso. La Corte d'Appello ha dunque violato, secondo il ricorrente, i principi in tema di onere probatorio, omettendo addirittura di leggere il verbale impugnato da cui risultava che il consenso non solo non era stato prestato, ma non era stato neppure richiesto.

Il motivo è inammissibile per difetto di interesse (art. 100 cpc) perché omette di chiarire una questione assolutamente

rilevante: quale sia il concreto interesse a dolersi di un consenso prestato o meno da un terzo all'esecuzione di lavori di riparazione che servivano ad eliminare situazioni dannose proprio da lui denunciate.

In ogni caso la censura investe un tipico accertamento in fatto, cioè l'indagine sulla prestazione del consenso da parte del Condominio *Parceggi 2*, che il giudice di merito ha compiuto, dando conto, con motivazione assolutamente congrua, della mancanza di opposizioni da parte del condominio interessato.

La disquisizione del ricorrente sulla differenza tra mancata prestazione di consenso e manifesta opposizione è sterile, essendo ovvio che l'assenza di opposizione può ben essere interpretata - e lo è di regola - come prestazione tacita di consenso.

4 Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 345 cpc in relazione all'art. 360 n. 3 cpc. Omesso esame degli atti processuali in relazione agli artt. 115 e 116 cpc.

E' questo il quarto motivo di ricorso con cui il Gandolfo si duole della mancata ammissione, da parte della Corte d'Appello, dei 19 documenti versati nel giudizio di appello in sede di conclusioni. Secondo il ricorrente, trattandosi di documenti di data successiva a quella della sentenza di primo grado (tranne quello indicato col n. 1) e la cui esistenza era stata sottaciuta dal precedente amministratore, la produzione

doveva ritenersi consentita.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità ex art. 366 n. 6 cpc, perché prima di soffermarsi sulla ritualità del deposito in appello (e per di più in sede di conclusioni) per impossibilità di una precedente esibizione, non indica neppure quale fosse la natura di questi documenti e la loro decisività nel giudizio.

5 Con il quinto motivo intitolato illegittimità delle deleghe rilasciate e/o comunque conteggiate ai fini del raggiungimento dei quorum costitutivi e deliberativi, il ricorrente lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parti (in relazione all'art. 360 n: 5 cpc). - Omesso esame degli atti processuali in violazione degli artt. 115 e 116 cpc. - Omessa. insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Applicazione di una norma di diritto inesistente (norma che imponga di provare l'invalidità delle deleghe in forma documentale in relazione all'art. 360 n. 3).
- Violazione o falsa applicazione del principio di libertà delle prove desumibile dagli artt. 115 e 116 cpc, dell'art. 2697 cod. civ. 163 terzo comma n. 5 cpc secondo il quale la prova dei fatti di causa può essere fornita, salvo espresse limitazioni stabilite dalla legge, con ogni mezzo (in relazione all'art. 360

g

m. 3 cpc).

Con tale poliedrica censura si duole del rigetto dell'eccezione di invalidità delle deleghe osservando che la legittimazione a sollevare il conflitto di interesse spetta a ciascun condomino e non solo al condominio rappresentato, sia perché non trova applicazione la regola dell'art. 1394 cc nelle ipotesi di atti giuridici unilaterali, sia perché l'atto compiuto dal rappresentante è destinato a produrre effetti anche nei confronti dei condomini. Nel caso di specie la Corte avrebbe dovuto esaminare delega per delega i vizi denunciati ed effettuare la cd. prova di resistenza.

6 Con il sesto motivo, relativo alla mancata specificazione dei nomi dei condomini, il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 ultimo comma cc, degli artt. 6 e 7 cc e dei principi di diritto espressi dalla costante giurisprudenza della Suprema Corte (in relazione all'art. 360 n. 3 cpc). Secondo il Gandolfo la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere annullabile il verbale perché i condomini erano indicati solo col cognome e non anche con il nome di battesimo. Una siffatta carenza, a suo dire, non consente al verbale di rappresentare la descrizione di quanto è avvenuto.

7 Con il settimo motivo lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parte (in

relazione all'art. 360 n: 5 cpc). - Omessa. insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 c.p.c.) in relazione all'art. 360 n. 4 (nullità della sentenza).

Osserva al riguardo che la Corte d'Appello ha omesso di considerare la censura con cui si evidenziava l'omessa indicazione, nel verbale, di quali condomini fossero presenti personalmente e quali per delega: tale mancanza rende impossibile consentire agli assenti un serio controllo ex post circa la regolare costituzione dell'assemblea. Rileva che nel caso di specie non si è fatta nemmeno menzione alle deleghe come allegati del verbale.

Queste tre censure - che per il comune riferimento alla costituzione dell'assemblea ben possono esaminarsi unitariamente - sono infondate.

Secondo la costante giurisprudenza di legittimità, in tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri

condomini estranei a tale rapporto (v. tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 2218 del 30/01/2013 Rv. 625133; Sez. 2, Sentenza n. 12466 del 07/07/2004 Rv. 574263; Sez. 2, Sentenza n. 8116 del 27/07/1999 Rv. 528986; Sez. 2, Sentenza n. 3952 del 26/04/1994 Rv. 486360).

Nel caso di specie, il ricorrente è ovviamente estraneo al rapporto tra deleganti e delegati e, oltretutto, non ha neppure dedotto che i diretti interessati si siano doluti dell'attività dei propri delegati; egli dunque non ha ragione per interloquire sulle deleghe riguardanti altri soggetti.

Appare pertanto corretta l'affermazione dei giudici di appello secondo cui solo il condominio delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega.

Quanto, infine, all'indicazione dei condomini col solo cognome, si è più volte affermato che il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali (v. Sez. 2, Sentenza n. 6552 del 31/03/2015 Rv. 634746; Sez. 2, Sentenza n. 24132 del 13/11/2009 Rv. 610938).

Non si richiede dunque l'indicazione specifica anche del nome di battesimo.

E' stato altresì affermato che il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma



essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16774 del 12/08/2015 Rv. 636401).

Ancora, l'elencazione dei presenti di persona o per delega, contenuta nella intestazione a verbale fa desumere fino a prova contraria la verità della constatazione e ciò in quanto il fatto in sé dalla presenza in assemblea di un soggetto assorbe e sana ogni eventuale e previo vizio di comunicazione dall'invito (v. Sez. 2, Sentenza n. 12119 del 1992 in motivazione).

Nel caso di specie, la mancanza di impugnazioni da parte degli altri partecipanti indicati col cognome (desumibile dalla sentenza impugnata e dal silenzio dello stesso ricorrente) e la mancanza di specifiche prove da parte del ricorrente sulla irregolarità della costituzione, induce ad escludere che vi siano stati errori di persona sull'individuazione personale dei singoli condomini convocati all'assemblea e pertanto non merita censura la sentenza laddove ha reputato corretta la presenza dei condomini, personalmente o a mezzo delegati, ricavabile anche dal solo cognome.

8 Con l'ottavo ed ultimo motivo, relativo all'adozione dei futuri criteri di ripartizione della spesa e alla revisione del regolamento e delle tabelle, il ricorrente lamenta infine



omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parte (in relazione all'art. 360 n: 5 cpc). Lamenta altresì omessa. insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Omesso esame dei documenti prodotti in giudizio in violazione degli artt. 115 e 116 cpc.

La Corte d'Appello avrebbe erroneamente ritenuto valida la delibera sui futuri criteri di riparto (tra Condominio, proprietà Fantino e altre proprietà sottostanti) delle spese circa gli interventi nella zona verde ed attinenti alle opere di impermeabilizzazione in assenza dell'unanimità o quanto meno della maggioranza di cui all'art. 1138 e ancora sulla adozione di modifiche del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.

Il motivo, che si risolve chiaramente in una censura sull'interpretazione della delibera condominiale compiuta dai Giudici di merito, è infondato perché non considera il principio di diritto, costantemente ricorrente nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dall'art. 1362 cod. civ. e segg. ed il relativo compito è assegnato al giudice del merito; poiché tale valutazione costituisce apprezzamento di fatto, essa è insindacabile in sede di

legittimità, purché sorretta da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici (tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21886 del 2012; Sez. 2, Ordinanza n. 13315 del 2009. non massimate; Cass. 12556/02; 4501/12006). L'accertamento del giudice di merito è censurabile in cassazione soltanto per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle regole ermeneutiche, che deve essere specificamente indicata in modo da dimostrare - in relazione al contenuto del testo contrattuale - l'erroneo risultato interpretativo cui per effetto della predetta violazione è giunta la decisione, che altrimenti sarebbe stata con certezza diversa la decisione: la deduzione deve essere, altresì, accompagnata dalla trascrizione integrale del testo contrattuale in modo da consentire alla Corte di Cassazione, che non ha diretto accesso agli atti, di verificare la sussistenza della denunciata violazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21886/2012 cit.).

Tali oneri non sono stati rispettati dal ricorrente il quale non solo non ha denunciato la violazione delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 e ss, ma ha omesso di trascrivere il testo della delibera per la parte riguardante i temi oggetto della doglianza (cioè le modalità di riparto delle spese e le specifiche modifiche al regolamento), limitandosi unicamente ad estrapolare isolati passaggi.

In ogni caso, la Corte di merito, in relazione alle censure in esame, ha riscontrato l'assenza di deliberazioni



sull'argomento sia per mancata inserzione dei temi all'ordine del giorno sia per mancata presa d'atto dell'esito della votazione, sia per l'espressa affermazione dei condomini in ordine alla futura trattazione in prossime assemblee (v. pag. 9 sentenza): trattasi, come si vede di percorso argomentativo congruamente motivato e, pertanto, non attaccabile dalla critica del ricorrente, che invece, come già detto, tende unicamente a contrapporre una diversa lettura degli atti e, di fatto, ad "ingessare" l'attività dell'organo assembleare.

In conclusione, il ricorso, totalmente infondato, va rigettato.

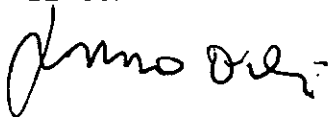
La mancanza di attività difensiva da parte del Condominio vittorioso esonera il Collegio dal pronunciare sulle spese.

P.Q.M.

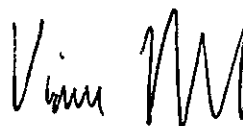
la Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il 24.11.2015.

Il Cons. est.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **25 GEN. 2016**

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI