



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

FELICE MANNA	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.30/03/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14621/2018 R.G. proposto da:

SILVIA, ADRIANA, VERONICA,

rappresentati e difesi dall'avvocato

-ricorrenti-

contro

CONSORZIETTO PALAZZI D) E) F),
MILANO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.
4606/2017 depositata il 07/11/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Silvia Adriana e Veronica successori di Giuseppe morto in corso di causa, hanno proposto ricorso articolato in un motivo avverso la avverso la sentenza n. 4606/2017 della Corte d'appello di Milano, depositata il 7 novembre 2017.

Resiste con controricorso il Consorziotto di Palazzi D), E), F), Milano.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 2-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

Le parti hanno depositato memorie.

La Corte d'appello di Milano ha accolto il gravame avanzato dal Consorziotto di Palazzi D), E), F), Milano, contro la sentenza resa dal Tribunale di Milano il 2 febbraio 2015. I giudici di secondo grado hanno dichiarato inammissibile la domanda originariamente spiegata da Giuseppe e proseguita da Silvia Adriana e Veronica volta ad impugnare la delibera del convenuto Consorziotto del 1° marzo 2013, riguardante l'approvazione e la ripartizione di spese per le parti comuni, in quanto di competenza del Consorzio, priva delle necessarie maggioranze e contraria al vigente regolamento. Il Tribunale di Milano aveva accolto l'impugnazione e annullato il riparto delle spese di rifacimento dei vialetti del Consorzio in prossimità della scala F, come deciso nella riunione del 1° marzo 2013 e verbalizzato in data 5 marzo 2013.

La Corte d'appello di Milano ha affermato che mancava la prova, spettante all'attore, che la riunione del 1° marzo 2013 avesse "assunto, anche e nello specifico poiché preceduta - come in tutti gli altri casi documentati dal Consorzio - da apposita



convocazione di ogni avente diritto, corredata da comunicazione di un ordine del giorno, i caratteri di una vera e propria assemblea dello stesso, e quindi in ultima analisi del supercondominio (Consozietto) formato dagli edifici D, E, ed F". La sentenza d'appello ha aggiunto che "a dimostrare come non già di una delibera di assemblea di condominio" si trattasse, ma di "espressione di volontà manifestate nel corso di una mera riunione", starebbe "il fatto che, a differenza che in ogni altra assemblea condominiale il cui verbale è stato prodotto dal Consorzio, non si sia fatta menzione nel documento considerato quale verbale assembleare , quanto a tale adunanza, della sua natura di prima o di seconda convocazione, e, per altro verso, il fatto che detto documento non sia in realtà ... un verbale di assemblea, ma consista in una comunicazione ai condomini". Così ancora, ha aggiunto la Corte di Milano, "quella impugnata, poiché da ritenersi l'esito di un incontro non riconducibile alla nozione di assemblea condominiale, non può essere considerata una delibera, ed era altrettanto conseguentemente inimpugnabile". Ultimo argomento addotto dai giudici di appello è stato che "successivamente alla summenzionata riunione" risultava l'adozione, da parte di membri del Consorzio "di scelte distoniche rispetto alle succitate volontà manifestate in data 1/3/2013", senza che vi fossero state "reazioni ... ad opera dei partecipanti all'Incontro del quale trattasi".

L'unico motivo del ricorso Silvia Adriana e Veronica denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. In parte espositiva i ricorrenti specificano che l'assemblea del Consorzietto D/E/F del 1° marzo 2013, in presenza dei delegati del condominio "E" e del condominio "F", ed in assenza di



rappresentante/amministratore del condominio "D", aveva stabilito *"all'unanimità dei presenti di affidare alla Società ERSI IMPIANTI SRL l'esecuzione delle opere riguardanti il vialetto in prossimità del civico "F", per un "importo finale delle opere in € 53.635,00, di cui "la quota di € 11.671,00" era stata attribuita interamente al condominio "F", mentre la restante somma di € 41.964,00 era stata suddivisa in base alla tabella millesimale di cui al Regolamento tra i condomini "D" "E" ed "F".*

I ricorrenti evidenziano che, dopo l'assemblea del 1° marzo 2013, i lavori di rifacimento *"dei vialetti del Consorzietto in prossimità della Scala F"* erano stati effettivamente affidati a ERSI IMPIANTI S.r.l. in base ai criteri di ripartizione delle spese ivi stabiliti; l'amministratore dello stabile "F" aveva effettivamente elaborato il preventivo chiamato *"Preventivo Rif. Vialetti 2013"* sulla base delle cifre riportate sul verbale del 1° marzo 2013, provvedendo ad inviare i rispettivi bollettini di pagamento a tutti i condomini del palazzo "F"; non vi erano state ulteriori deliberazioni cui ricondurre l'avvio dei lavori e l'applicazione dei criteri di ripartizione delle spese contestati.

Il controricorrente chiede che il ricorso sia dichiarato infondato, stante la "natura propositiva e non deliberativa del verbale di riunione del 1° marzo 2013".

Il ricorso è fondato.

È accertato in fatto che nella riunione del 1° marzo 2013 tra i partecipanti del Consorzietto di Palazzi D), E), F) "D" fu deciso di dare incarico ad una impresa appaltatrice di eseguire lavori nel vialetto adiacente al civico F, fu determinato l'importo delle opere e furono ripartite le spese fra i diversi edifici e relativi condomini. Viene dedotto dai ricorrenti che tale decisione ebbe



piena esecuzione e che non sopravvennero sul punto ulteriori decisioni assembleari.

Non di meno, la Corte d'appello di Milano ha concluso che la "riunione" del 1 marzo 2013 non era risultata preceduta da apposita convocazione, non aveva assunto "i caratteri di una vera e propria assemblea" e di una "delibera" ed era consistita, piuttosto, in una "espressione di volontà manifestate nel corso di una mera riunione", tant'è che nel verbale redatto neppure si dava atto "della sua natura di prima o di seconda convocazione" e che successivamente erano poi state adottate dal Consorzio "scelte distoniche rispetto alle succitate volontà manifestate in data 1/3/2013".

È certo che, in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, spetta all'attore l'onere di provare la sussistenza della delibera stessa, prima ancora del vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio che ne comporti l'invalidità. Una deliberazione condominiale può tuttavia dirsi inesistente solo quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, tale da rendere impossibile individuare strutturalmente in essa l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa. In tal caso, i condomini non hanno alcun interesse ad agire per l'impugnazione di una inesistente deliberazione dell'assemblea, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai loro diritti, tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione del collegio (Cass. Sez. 6-2, 18/01/2023, n. 1367).

Va considerato come le determinazioni prese dai condomini, in assemblea o, come nella specie si sostiene nella sentenza impugnata, in una "mera riunione", devono valutarsi come veri e propri atti negoziali, sicché l'interpretazione del loro contenuto è frutto di



apprezzamento di fatto spettante al giudice di merito e sindacabile in sede di legittimità unicamente per violazione dei canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c. (Cass. Sez. 2, 28 febbraio 2006, n. 4501).

La Corte d'appello, ricostruiti i fatti come sinora esposto, ha tuttavia erroneamente negato immediato valore organizzativo (e non dunque meramente consultivo o preparatorio di un futuro pronunciamento assembleare) alla deliberazione approvata il 1° marzo 2013 dai partecipanti del Consorziotto di Palazzi D), E), F) "D", con la quale si individuò l'impresa appaltatrice per l'esecuzione dell'intervento di manutenzione del vialetto adiacente al civico F, si determinò l'importo delle opere e si ripartirono le spese fra gli obbligati.

Giuseppe aveva perciò un interesse sostanziale ad impugnare la delibera in questione, giacché titolare di una posizione qualificata diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera del Consorziotto generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata (le opere di manutenzione straordinaria). A questo interesse sostanziale è certamente abbinato l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. per l'impugnazione della delibera, avendo l'attore prospettato una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata e così rivelato l'utilità concreta che poteva ricevere dall'accoglimento della domanda (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2019, n. 7484).

I vizi del relativo procedimento di convocazione, di costituzione e di documentazione dell'assemblea, come anche il difetto assoluto di competenza del collegio, non escludono *ex se* la riconducibilità della decisione al modello legale delle deliberazioni assembleari e quindi l'imputazione al condominio nel cui ambito viene assunta, e possono, semmai, incidere sulla qualificazione del vizio della delibera, agli



effetti dell'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1137 c.c., senza tuttavia comportare una declaratoria di inammissibilità della domanda, come statuito dalla Corte d'appello di Milano.

Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

la domanda diretta a far accertare la non conformità alla legge o al regolamento del contenuto della decisione approvata in una riunione di partecipanti al condominio (come, nella specie, quella adottata dal convenuto Consorziotto il 1° marzo 2013), quale riportato nel relativo verbale, sia pure per mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, o per impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico, da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839), può comunque integrare gli estremi di un'azione di accertamento della nullità o dell'inesistenza materiale di detta deliberazione e può pertanto essere proposta da un condomino, se a tale accertamento egli abbia un interesse concreto e attuale, diretto ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023.

Il Presidente

FELICE MANNA

