

Civile Ord. Sez. 6 Num. 12932 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 22/04/2022



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO
MARIO BERTUZZI - Consigliere -	
GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -	Ud. 08/04/2022 - CC
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	R.G.N. 19456/2021
CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso 19456-2021 proposto da:

ARCHEDES S.R.L., EIJA HELANDER, rappresentati e difesi dagli avvocati MANUELA PATRONO, GIANFRANCO CRESPI;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO DI VIA SAN VINCENZO 24, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ENNIO QUIRINO VISCONTI 103, presso lo studio dell'avvocato LUISA GOBBI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLA MARIA D'AMELIO;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1287/2021 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 23/04/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8/4/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Archedes S.r.l. ed Eija Helander propongono ricorso articolato in tre motivi motivo avverso la sentenza n. 1287/2021 della Corte d'appello di Milano, depositata in data 23 aprile 2021.

Il Condominio di via San Vincenzo, 24, Milano, resiste con controricorso.

I condomini Archedes s.r.l. ed Eija Numia Helander convennero dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di Via San Vincenzo 24 in Milano, impugnando la delibera approvata dall'assemblea del 12 giugno 2017, quanto in particolare al punto 1) dell'ordine del giorno, con cui veniva disposto un "intervento straordinario per rifacimento" di pavimentazione del cortile e quant'altro meglio specificato in atti.

Costitutosi il Condominio, il Tribunale di Milano, con sentenza n. 11673/2019 pubblicata il 13 dicembre 2019 prese atto della cessazione della materia del contendere in conseguenza di successiva delibera approvata dall'assemblea, e, ai fini della soccombenza virtuale, ritenne tuttavia fondate le ragioni degli attori, perciò condannando il Condominio alla rifusione delle avverse spese processuali, oltre che a sopportare il carico definitivo delle spese dell'accertamento tecnico preventivo espletato.

Propose gravame il Condominio, sostenendo, in particolare, che la delibera 12 giugno 2017 non fosse viziata, come denunciato dagli attori e ritenuto dal primo giudice, da "eccesso di potere, come sviamento della volontà assembleare", quanto, nella specie, alla "adeguatezza e completezza del capitolato tecnico delle opere di manutenzione straordinaria approvate dall'assemblea".

Con la sentenza n. 1287/2021 la Corte d'appello di Milano, in riforma della decisione del Tribunale, ha condannato in solido la Archedes s.r.l. ed Eija Numia Helander al rimborso di metà delle spese processuali del primo grado e del secondo grado di giudizio. La Corte di Milano ha evidenziato che nessuna delle due parti aveva posto in discussione "che, come



esplicitamente dichiarato, anche nel dispositivo” della decisione di primo grado, fosse “cessata la materia del contendere”. I giudici di appello, ricordati poi i limiti del sindacato giudiziale sulle delibere condominiali, hanno negato la configurabilità di un “eccesso di potere” assembleare con riguardo alla disposta “esecuzione dei lavori come da capitolato Ing. Della Volta ... che riguarda un intervento straordinario per il rifacimento della pavimentazione-cortile anteriore-posteriore ... compresa impermeabilizzazione, intervento di ripristino nelle zone box seminterrati compreso interventi utili per il certificato prevenzione incendi”. In base a ciò, la Corte d’appello ha concluso che, in termini di soccombenza virtuale, non potesse prospettarsi la caducazione della delibera impugnata.

Il primo motivo del ricorso della Archedes S.r.l. e di Eija Helander denuncia la violazione e falsa applicazione dell’art. 342 c.p.c. nella parte in cui la Corte di Milano si è limitata a rilevare la pretesa insufficienza della motivazione della sentenza del Tribunale senza procedere a riesaminare nel suo complesso la materia a lui devoluta sulla base dell’appello.

Il secondo motivo di ricorso deduce, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., il mancato esame da parte del giudice d'appello delle risultanze della CTU.

Il terzo motivo di ricorso allega un ulteriore vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. per avere deliberatamente la Corte d’appello di Milano trascurato totalmente un elemento centrale della controversia, ovvero le risultanze della CTU, nonché, ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per l’errata interpretazione dell’art. 1137 c.c. che ammette pacificamente secondo la giurisprudenza la possibilità di ottenere l’annullamento della delibera assembleare di condominio per eccesso di potere, non ritenuto sussistente nel caso di specie.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all’art. 380-bis c.p.c., in relazione all’art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l’adunanza della camera di consiglio.



I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi.

I tre motivi di ricorso non superano lo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c., atteso che la Corte di Milano ha deciso la questione di diritto inerente alla regolamentazione delle spese processuali in caso di dichiarazione di cessazione della materia del contendere in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame delle censure non offre elementi per mutare tale orientamento.

Secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera 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'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847; 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), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione. Il Tribunale di Milano, con statuizione non impugnata in appello, ha accertato, nell'ambito di apprezzamento di fatto spettante ai giudici del merito, che le deliberazioni assembleari del 18 febbraio 2019 e del 5 marzo 2019 avevano sostituito la delibera impugnata ex art. 1137 c.c. del 12 giugno 2017.

Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377, comma 8, c.c., 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 (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Se, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta.

Ove, dunque, il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al d.lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese. Tale valutazione di fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, posta a fondamento della condanna della Archedes s.r.l. e di Eija Numia Helander al rimborso di metà delle spese processuali del primo grado e del secondo grado di giudizio, è stata compiuta dalla Corte d'appello di Milano. I ricorrenti avrebbero altrimenti dovuto dolersi nel merito contestando l'esistenza del presupposto per emettere la declaratoria di cessazione della materia del contendere, in ragione del venir meno dell'interesse alla prosecuzione del giudizio (Cass. Sez. U, 09/07/1997, n. 6226, Cass. Sez. 3, 01/06/2004, n. 10478; Cass. Sez. 1, 28/05/2012, n. 8448; Cass. Sez. 6 - L, 13/07/2016, n. 14341). Essendo invece sottratta all'ambito del devoluto in sede di appello, e conseguentemente viepiù del devoluto in sede legittimità, la



statuizione di cessazione della materia del contendere, la quale perciò è coperta da giudicato interno formatosi ai sensi dell'art. 329, comma 2, c.p.c., va ulteriormente evidenziato come spetti al giudice del merito, nel caso in cui dichiarare cessata la materia del contendere, di deliberare, appunto, il fondamento della domanda per decidere sulle spese secondo il principio della soccombenza virtuale, decidere, cioè, se la domanda avrebbe dovuto essere accolta o rigettata nel caso in cui non fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere, con apprezzamento di fatto la cui motivazione non postula certo di dar conto di tutte le risultanze probatorie, e che è sindacabile in cassazione solo quando, a sua giustificazione, siano enunciati motivi formalmente illogici o giuridicamente erronei.

In materia di spese giudiziali, il sindacato di legittimità trova, invero, ingresso nella sola ipotesi in cui il giudice di merito abbia violato il principio della soccombenza, ponendo le spese a carico della parte risultata totalmente vittoriosa, e ciò vale sia nel caso in cui la controversia venga decisa in ognuno dei suoi aspetti, processuali e di merito, sia nel caso in cui il giudice accerti e dichiarare la cessazione della materia del contendere e sia, perciò, chiamato a decidere sul governo delle spese alla stregua del principio della cosiddetta soccombenza virtuale (Cass. Sez. 1, 27/09/2002, n. 14023).

Erra, pertanto, il primo motivo del ricorso della Archedes S.r.l. e di Eija Helander a supporre che la conformità al modello legale ex art. 342 c.p.c. delle censure avanzate dal Condominio avverso la sentenza di primo grado imponesse ai giudici di appello di "riesaminare nel ... complesso la materia" di lite, in quanto la parte appellante, a fronte della dichiarazione di cessazione della materia del contendere, intese contestare unicamente la plausibilità del denunciato vizio di eccesso di potere assembleare ai fini della soccombenza virtuale; in tal senso ed entro tali fini, i motivi di



appello recavano una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze.

Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, invece, non considerano che l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. attiene ad un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., il ricorrente deve indicare un "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto, come si assume nella specie, di tutte le risultanze della espletata CTU.

Quanto ancora al terzo motivo, la sentenza impugnata ha richiamato le emergenze della CTU, chiarendo che le indagini delegate all'ausiliare si limitavano al quesito "se gli interventi deliberati dal Condominio appaiono idonei all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni e dello stato di ammaloramento rilevato". I ricorrenti invocano invece una rivalutazione complessiva delle risultanze istruttorie e delle emergenze peritali diversa da quella data dai giudici del merito e conforme a quella auspicata dal ricorrente. Tale operazione è estranea alle regole del giudizio di legittimità, in quanto suppone un accesso diretto agli atti e una deliberazione degli stessi in via inferenziale.

È comunque incomprensibile il riferimento insistito all'eccesso di potere



assembleare, consistente nella carenza di un'adeguata istruttoria necessaria all'appalto dei lavori di manutenzione condominiale. Il vizio dell'eccesso di potere suppone, in realtà, un grave pregiudizio alla cosa comune, ex art. 1109, n. 1, c.c., stimato sulla base di accertamento di fatto rimesso al giudice di merito e tale da consentire l'invalidazione della decisione approvata dalla maggioranza (Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128; Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611). In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può effettivamente abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea (Cass. Sez. 6 - 2, 25/02/2020, n. 5061; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135). Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti, ad esempio, le carenze progettuali, le anomalie o imperfezioni delle prescrizioni dei capitolati, l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati, o la difettosità delle opere di manutenzione straordinaria.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e i ricorrenti vanno condannati in solido a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.



Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in favore in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, l'8 aprile 2022.

Il Presidente

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

