



33057-18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. VINCENZO CORRENTI

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. GUIDO FEDERICO

- Consigliere -

Dott. ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

CC. 11/10/2018 -

PU

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

R.G.N. 7277/2014

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere Rel.

Rep. 01

ha pronunciato la seguente

Cass. 33057

**ORDINANZA**

sul ricorso 7277-2014 proposto da:

CONDOMINIO

elettivamente domiciliato a Roma, presso lo studio dell'Avvocato CINZIA che, insieme all'Avvocato GABRIELE lo rappresenta e difende, anche disgiuntamente, per procura speciale a margine del ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

S.R.L., rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, dall'Avvocato GIANCARLO e dall'Avvocato PAOLO E presso il cui studio a Roma, via , elettivamente domicilia per procura speciale in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 204/2013 della CORTE D'APPELLO DI TORINO, depositata in data 1/2/2013;

ad  
3307  
208

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO nell'adunanza camerale non partecipata dell'11/10/2018;

lette le conclusioni depositate dal Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale, Dott. FULVIO TRONCONE, il quale ha chiesto l'accoglimento del primo motivo, relativamente al punto b);

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il tribunale di Torino, con decreto dell'1/6/2008, ha ingiunto al Condominio ( ) il pagamento della somma di €. 22.000, oltre interessi e spese, quale corrispettivo per lavori edili eseguiti nel piano sottotetto dell'edificio condominiale e per la tinteggiatura di una porzione di muro perimetrale.

Il Condominio ha proposto opposizione deducendo che l'assemblea dei condomini si era limitata a deliberare i lavori di impermeabilizzazione e di coibentazione del sottotetto, incaricando al contempo due consiglieri di verificare i preventivi e di decidere la spesa da affrontare, privi, peraltro, al pari dell'amministratore, dei poteri che valessero a vincolare l'ente condominiale, il quale, infatti, in mancanza di una sua espressa delibera, aveva disconosciuto il credito vantato dalla società ricorrente. L'opponente, inoltre, ha contestato la congruità sia dell'opera realizzata da quest'ultima, sia l'importo preteso. Il Condominio, in ogni caso, ha domandato di essere tenuto indenne dall'amministratore dell'epoca.

La ( ) s.r.l. si è costituita evidenziando che, rispetto al Condominio e con riferimento al contratto in forza del quale le opere sono state realizzate, era ravvisabile un'apparenza di rappresentanza in capo ai soggetti che avevano commissionato le opere medesime.



Il tribunale, disattesa la richiesta del Condominio di essere autorizzato a chiamare in terzo già suo amministratore, con sentenza del 28/1/2008, ha rigettato l'opposizione sul rilievo dell'esistenza di una delibera assembleare idonea a conferire poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto poi stipulato con la s.r.l. I.

Il Condominio ha proposto appello avverso la sentenza, chiedendone l'integrale riforma.

La società appellata, a sua volta, ha chiesto il rigetto dell'appello.

La corte d'appello di Torino, con la sentenza indicata in epigrafe, ha rigettato l'appello proposto ed ha, per l'effetto, confermato la sentenza impugnata.

La corte, in particolare, ha escluso la fondatezza del motivo d'appello con il quale il Condominio ha contestato di essere debitore del corrispettivo sul rilievo che non vi è stata alcuna deliberazione assembleare che avesse scelto la per l'esecuzione dei lavori e che avesse approvato l'importo, addebitato dall'amministratore in sede di consuntivo. La corte, al riguardo, dopo aver evidenziato, in fatto, che *"la necessità delle opere in argomento venne ... positivamente verificata nel corso dell'assemblea condominiale del 20.2.2004, allorquando venne deliberato sia <<di dare corso alla tinteggiatura del fronte dei box con un costo di euro 2.000,00>>, sia <<di eseguire i lavori di pulizia del sottotetto nonché l'impermeabilizzazione e la coibentazione>>"*, dando mandato a due consiglieri, contestualmente designati nel corso della medesima adunanza, *"di verificare i preventivi e decidere la spesa da affrontare"*, ha ritenuto che in sede di assemblea venne demandato ai consiglieri, quali mandatari a tutti gli effetti degli altri condomini, che avevano loro conferito



specifico e dettagliato incarico, di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario: l'oggetto del mandato, cioè, ha aggiunto la corte, si sostanziana nel perfezionare, nell'interesse e con effetti cogenti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea, che aveva provveduto ad impartire le opportune e vincolanti istruzioni sul punto. Peraltro, ha osservato ancora la corte, non versandosi in un'ipotesi di mandato congiuntivo, ciascuno dei due consiglieri investiti del relativo incarico poteva, ai sensi dell'art. 1716 cpv c.c., autonomamente concludere il contratto per la cui stipula l'incarico era stato conferito vagliando le proposte pervenute (e cioè verificando i preventivi acquisiti, tra cui quello dell'appellata datato 25/6/2004) e decidendo a quale soggetto, tra le varie potenziali controparti contrattuali ed anche sulla base dei corrispettivi da ciascuna di queste proposti, dovesse essere affidata l'esecuzione delle opere interessanti il sottotetto condominiale. In effetti, ha aggiunto la corte, *"parrebbe che solamente uno dei due consiglieri officiati dall'assemblea abbia provveduto ad interloquire con la s.r.l. e con l'amministratore condominiale, avallando sia la scelta della prima quale esecutrice dei lavori de quibus, sia l'accettazione del corrispettivo indicato, pari a 18 mila euro oltre i.v.a.. Pertanto, ed a prescindere da un'eventuale apparenza di poteri rappresentativi in capo a detto amministratore ed in ordine alla stipula dell'appalto poi in effetti concluso, una preventiva verifica documentale sul punto da parte dei soggetti esponenziali dell'odierna appellata si sarebbe conclusa positivamente"*.



La corte, poi, in ragione delle conclusioni esposte, ha respinto il secondo motivo d'appello articolato dal Condominio, correlato alla domanda riconvenzionale dallo stesso avanzata, in via subordinata, di risoluzione del contratto d'appalto (ovvero di riduzione del corrispettivo pattuito), non essendo "le opere eseguite dalla s.r.l. ... corrispondenti a quanto deliberato dall'assemblea". L'appellante, infatti, ha osservato la corte, si è doluto non di difformità o di vizi esecutivi dell'opera realizzata dalla s.r.l. rispetto alle previsioni contrattuali contemplate nel preventivo, quanto delle modalità tecniche ed esecutive dell'opera, così come prescelte e pattizamente concordate dal consigliere delegato e dall'amministratore e ritenute non appropriate ed anzi infelici e comunque spropositatamente onerose: in buona sostanza, ha aggiunto la corte, le lamentele del Condominio hanno riguardato non già, come ritenuto dal tribunale, la totale difformità dell'opera eseguita, quanto, più riduttivamente, la presunta divergenza tra un'asserita effettiva volontà negoziale della collettività dei condomini, peraltro mai esplicitata (se non nei termini consacrati nell'assemblea del 20/2/2004 in precedenza riprodotti), e di sicuro non desumibile dalla controparte, e quella invece in concreto manifestata (ed attuata mediante accettazione della proposta consacrata nel preventivo redatto dalla società appaltatrice) per il tramite dei soggetti preventivamente investiti in proposito di poteri rappresentativi.

Il Condominio, con ricorso notificato in data 13/3/2014, ha chiesto, per due motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.

Ha resistito con controricorso notificato in data 18.24/4/2014 la s.r.l..

Le parti hanno depositato memorie.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1130, 1135, 1136, 1137, 1362, 1363, 1364, 1366, 1421, 1716 c.c. e degli artt. 112 e 115 c.p.c. e l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza gravata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che l'assemblea aveva conferito ai due consiglieri, quali mandatari a tutti gli effetti degli altri condomini, lo specifico incarico di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario, aggiungendo che l'oggetto del mandato si sostanziava nel perfezionare, nell'interesse e con effetti cogenti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea, che aveva provveduto ad impartire le opportune e vincolanti istruzioni. In realtà, ha osservato il ricorrente:

a) la delibera con la quale l'assemblea del condominio ha deciso, in data 20/2/2004, *"di eseguire i lavori di pulizia del sottotetto nonché l'impermeabilizzazione e la coibentazione dando mandato ai consiglieri di verificare i preventivi e decidere la spesa da effettuare"*, ha inteso, in mancanza di preventivi fatti predisporre dall'amministratore, solo dare un semplice mandato ai consiglieri di verificare i preventivi e determinare la spesa affinché, successivamente, l'assemblea potesse decidere a ragion veduta sulla scelta della ditta, sulle opere da eseguirsi e sui costi: la corte d'appello, invece, non ha tenuto conto del significato letterale e logico



delle espressioni adoperate dalla delibera e non ha in alcun modo giustificato il suo assunto con una motivazione immune da vizi logici e giuridici; la delibera adottata dall'assemblea di eseguire l'impermeabilizzazione e la coibentazione dando mandato ai consiglieri di verificare i preventivi e decidere la spesa da effettuare – ha osservato ancora la ricorrente - non è certo un mandato ai consiglieri di perfezionare un contratto d'appalto, non indica le prestazioni né impartisce alcuna opportuna e vincolativa istruzione. Non solo, quindi, l'assemblea non si è mai spogliata delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., ma dalla delibera neppure si evince che il mandato ai due consiglieri di verificare i preventivi e di decidere la spesa fosse una delibera definitiva che non prevedeva l'intervento successivo e legittimo dell'assemblea per approvare i lavori e la spesa o che tale mandato esautorasse l'assemblea delle sue attribuzioni e dai suoi poteri;

b) l'assemblea, inoltre, è l'organo deliberativo del condominio ed è l'organo cui compete l'adozione delle decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste esclusivamente, a norma dell'art. 1130, comma 1°, n. 1, c.c., il ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate dall'assemblea: nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio né tale potere può essere attribuito ai consiglieri neanche attraverso un mandato assembleare, tanto più deciso a maggioranza semplice: ai consiglieri può essere delegata la scelta della ditta ma solo nella misura in cui l'assemblea abbia già definito l'opera da eseguire e, soprattutto, là dove abbia deliberato preventivamente il costo della stessa anche in relazione agli oneri aggiuntivi, ed abbia altresì specificamente previsto un tetto massimo di spesa. Infatti, tanto la delibera



relativa all'esecuzione dei lavori, quanto quella relativa alla decisione della spesa ed alla sua ripartizione devono essere sempre assunte dalla maggioranza assembleare inderogabilmente prevista dall'art. 1136, comma 2° e 4°, c.c.. La delibera che deleghi ad una commissione di condomini e/o ai consiglieri la facoltà di esaminare i preventivi e le relative spese per valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio è, quindi, valida ma - ha proseguito la ricorrente - la scelta della commissione è vincolante per tutti i condomini solo se approvata con le maggioranze prescritte non essendo delegabili ai singoli condomini, anche riuniti in gruppo, le funzioni dell'assemblea. L'amministratore, in definitiva, in mancanza di una deliberazione assembleare, non poteva stipula alcun contratto d'appalto;

c) la corte d'appello, infine, ha ritenuto che, trattandosi di pluralità di mandatari, troverebbe applicazione l'art. 1716 c.c. - peraltro mai invocato dalla  $\text{M}$ , con la conseguente violazione dell'art. 112 c.p.c. - così giustificando la mancata convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore, laddove, in realtà, la norma predetta, in forza della quale, in caso di pluralità di mandatari, si presume che il mandato sia stato conferito disgiuntamente, non si applica al condominio, nel quale le deliberazioni non possono essere mai assunte dai singoli condomini, tanto più che, nella specie, il mandato è stato conferito ai consiglieri congiuntamente e limitatamente alla verifica dei preventivi e per decidere la spesa: del resto, se fosse stato un mandato esecutivo, la delibera sarebbe stata radicalmente nulla non solo per l'impossibilità di delegare una funzione riservata all'organo collegiale, con una maggioranza qualificata, ma per l'estrema genericità del mandato *ad explorandum*. L'amministratore,





quindi, non poteva interpellare - come affermato dalla corte d'appello (in via puramente ipotetica) - un solo consigliere (peraltro, senza che alcuna prova sia stata fornita sul punto, con la conseguente violazione dell'art. 115 c.p.c.), estraniando completamente l'altro.

**2.** Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c. e l'omessa motivazione su punti decisivi della controversia contenuti in specifici motivi d'appello, in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza gravata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto di respingere il secondo motivo d'appello articolato dal Condominio, correlato alla domanda riconvenzionale dallo stesso avanzata, in via subordinata, di risoluzione del contratto d'appalto ovvero di riduzione del corrispettivo pattuito, sul rilievo che le lamentele svolte in ordine alla diversità dei lavori eseguiti rispetto a quelli che voleva realizzare riguardavano, in realtà, una presunta divergenza tra un'asserita effettiva volontà negoziale della collettività dei condomini, peraltro mai esplicitata (se non nei termini consacrati nell'assemblea del 20/2/2004 in precedenza riprodotti), e di sicuro non desumibile dalla controparte, e quella in concreto manifestata (ed attuata) per il tramite dei soggetti preventivamente investiti in proposito di poteri rappresentativi. Così facendo, ha osservato la ricorrente, la corte d'appello ha reso una motivazione apparente, poiché non dà alcuna risposta al punto 4 dei motivi d'appello proposti: la corte, infatti, non ha esposto alcuna conclusione e non ha pronunciato alcunché sul motivo d'appello proposto dal Condominio il quale, per un verso, ha dedotto che la delibera assembleare voleva realizzare l'impermeabilizzazione del sottotetto e la sua coibentazione e non l'impermeabilizzazione



del soletta del pavimento del locale sottotetto e coibentazione del pavimento, e, per altro verso, ha contestato che la Multiedil aveva provveduto alla tinteggiatura della facciata dei box con una sola mano di tintura al quarzo anziché tre, con la conseguenza che, se non la risoluzione del contratto per avere la                      realizzato lavori mai autorizzati dall'assemblea, il Condomino aveva diritto almeno alla riduzione del prezzo di due terzi.

**3.** Il primo motivo, nei limiti di seguito esposti, è fondato, con assorbimento delle residue censure. La corte distrettuale, infatti, nell'escludere la fondatezza del motivo d'appello con il quale il Condominio aveva dedotto la mancanza di qualsivoglia delibera assembleare che avesse scelto la                      per l'esecuzione dei lavori ed approvato il relativo importo, ha, sul punto, evidenziato, in fatto, per un verso, che *"la necessità delle opere in argomento venne ... positivamente verificata nel corso dell'assemblea condominiale del 20.2.2004, allorquando venne deliberato sia <<di dare corso alla tinteggiatura del fronte dei box con un costo di euro 2.000,00>>, sia <<di eseguire i lavori di pulizia del sottotetto nonché l'impermeabilizzazione e la coibentazione>>"*, e, per altro verso, che l'assemblea aveva dato mandato a due consiglieri, contestualmente designati nel corso della medesima adunanza, *"di verificare i preventivi e decidere la spesa da affrontare"*: la corte, in particolare, ha ritenuto che, *"a prescindere da un'eventuale apparenza di poteri rappresentativi in capo a detto amministratore ed in ordine alla stipula dell'appalto poi in effetti concluso"*, l'assemblea aveva conferito ai due consiglieri designati, quali mandatari a tutti gli effetti degli altri condomini, lo specifico e dettagliato incarico di porre in essere tutte le opportune iniziative che valessero ad individuare sia il



soggetto a cui commissionare la concreta esecuzione delle opere deliberate, sia i termini del correlativo esborso pecuniario, vale a dire, in sostanza, stipulare, nell'interesse e con effetti vincolanti per i mandanti, un contratto di appalto caratterizzato dalle prestazioni indicate dall'assemblea. Tuttavia, come questa Corte ha avuto già modo di chiarire, se è vero che l'assemblea condominiale può deliberare la nomina di una commissione di condomini attribuendo alla stessa l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese per valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del Condominio, con la conseguenza che una delibera di tal genere è, in sé, del tutto legittima, è, tuttavia, pur vero che, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche se riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea, la scelta del contraente ed il riparto del corrispettivo effettuati dalla commissione sono vincolanti per tutti i condomini (e cioè anche per i dissenzienti) solo se approvati dall'assemblea con le maggioranze prescritte (Cass. n. 5130 del 2007). Ne consegue che, in mancanza di qualsivoglia delibera assembleare di approvazione della scelta del contraente (in ipotesi) svolta dai consiglieri incaricati e del relativo corrispettivo, il contratto di appalto stipulato dall'amministratore (per lavori di manutenzione straordinaria dei quali, come nella specie, non sia stata accertata, in fatto, l'urgenza: art. 1135, comma 2°, c.c.), pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai condomini. L'amministratore del Condominio, del resto, non può stipulare un contratto che sia idoneo a vincolare i condomini nei confronti di un terzo, se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea (Cass. n. 8233 del 2007) che, con le maggioranze prescritte, abbia



fissato i limiti precisi dell'attività negoziale da svolgere (Cass. n. 5297 del 2014, in motiv.).

4. Il ricorso, nei limiti esposti, dev'essere, quindi, accolto e la sentenza impugnata, nei medesimi limiti, per l'effetto, cassata con rinvio ad altra sezione della corte d'appello di Torino, che si pronuncerà anche sulle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte così decide: accoglie, nei limiti esposti in motivazione, il primo motivo di ricorso ed, in relazione a tali profili, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della corte d'appello di Torino anche ai fini delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, l'11 ottobre 2018.

Il Presidente

Dott. Vincenzo Correnti



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 20 DIC. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

