



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Relatore
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliera

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.20/03/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 31650/2019 R.G. proposto da:

SALVATORE, elettivamente domiciliato in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato _____, che

lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO DI _____

domiciliato in ROMA

dell'avvocato _____

unitamente all'avvocata

MILANO, elettivamente

, presso lo studio

, che lo rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 3514/2019 depositata il 20/08/2019.

Udita la relazione svolta nella udienza pubblica del 20/03/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa



Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Aldo Ceniccola, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Uditi gli Avvocati _____, anche per delega dell'avvocata _____.

FATTI DI CAUSA

Salvatore _____ ha proposto ricorso articolato nei motivi I, II e III, il primo dei quali suddiviso a sua volta in sette distinte rubriche e corrispondenti paragrafi, contro la sentenza n. 3514/2019 della Corte d'appello di Milano pubblicata il 20 agosto 2019.

Resiste con controricorso il Condominio di _____ di Milano. La Corte d'appello di Milano ha respinto il gravame spiegato da Salvatore _____ contro la sentenza del Tribunale di Milano n.8593/2018, che aveva rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avanzata dal condomino _____ con riguardo alla deliberazione approvata il 18 gennaio 2016 dall'assemblea del Condominio di _____ di Milano. Per quanto rilevi ancora, era stata impugnata la decisione resa sul punto 2 dell'ordine del giorno di tale assemblea, che aveva ratificato la precedente delibera del 16 settembre 2015, priva dei necessari quorum. Le contestazioni dell'attore vertevano sulla carenza di informazioni rese all'assemblea, sulla assenza di una deliberazione assembleare di approvazione e ripartizione della spesa e sul carattere urgente dei lavori imposti dall'ente di vigilanza.

La Corte d'appello di Milano, confermando la motivazione e la decisione del giudice di primo grado, ha osservato che, per quanto emergente dal rispettivo verbale, l'assemblea del 16 settembre 2015, *"preso atto della mancanza dei millesimi per poter dar corso agli interventi straordinari"*, aveva deciso *"di dare corso alla sostituzione dell'impianto ascensore con altro elettrico, con mandato ai Consiglieri di valutare le altre offerte e di scegliere il miglior preventivo"*. Nel medesimo verbale del 16 settembre 2015 si aggiungeva che



"[I]'intervento risulta essere indispensabile a seguito del verbale ispettivo dell'Ente che impone degli interventi di adeguamento, che sono ritenuti antieconomici rispetto alla sostituzione integrale". I giudici di appello hanno individuato tale relazione ispettiva col documento del 14 maggio 2015, ove, a seguito dei collaudi eseguiti sull'impianto di ascensore condominiale ad azionamento idraulico, ai sensi del d.P.R. 29 maggio 1963 n. 1497 e del d.m. 28 maggio 1979 (normativa in tema di misure di sicurezza per ascensori). Tale verbale ispettivo, richiamando gli esiti di un precedente collaudo svolto nell'anno 2002, aveva dettato prescrizioni relative alle pareti in lamiera del locale centralina e alle difese del vano, alle protezioni magnetotermiche dei circuiti, al segnale acustico di allarme, alle serrature delle porte di piano, al cartello sulla porta e all'illuminazione del locale centralina, alla mancanza di un parapetto sul tetto della cabina, alla targa di matricola in cabina, ai vetri del vano, all'operatore porte di cabina, alla spia della porta del quinto piano. Per la Corte d'appello di Milano ciò comprovava il rischio, peraltro risalente ad epoca remota, per la sicurezza dell'impianto, e quindi imponeva la ratifica del deliberato del 16 settembre 2015 poi adottata nella delibera del 18 gennaio 2016, restando la situazione ulteriormente avvalorata dalla delibera ancora successiva del 6 ottobre 2016.

La sentenza impugnata ha così ritenuto sussistente la situazione di urgenza integrante il requisito di cui al secondo comma dell'art. 1135 c.c. ai fini dell'esecuzione delle *"opere necessarie per eliminare il pericolo, ciò che l'amministratore, avallato dal deliberato assembleare pluriratificato, ha legittimamente intrapreso ad eseguire, e che l'assemblea ha legittimamente deliberato ribadendo la presenza di una situazione indifferibile ed urgente, approvando l'opera di sostituzione e l'attività dell'amministratore"*.



La Corte d'appello ha riferito anche di una ulteriore più recente delibera assembleare del 7 marzo 2017, anch'essa impugnata dal condomino [redacted] a sua volta confermativa della deliberazione del gennaio 2016 e del mandato conferito all'amministratore per realizzare le opere occorrenti per un "uso sicuro" dell'ascensore.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Aldo Ceniccola, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Hanno depositato memorie altresì il ricorrente e il controricorrente.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo (I) del ricorso di Salvatore [redacted] denuncia: 1) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, comma 2, c.c., riferendosi alla delibere del 16 settembre 2015, del 18 giugno 2016, del 6 ottobre 2016 e del 7 marzo 2017, per inferirne che non si evinceva il requisito dell'urgenza della sostituzione dell'impianto di ascensore, rimasto funzionante sino al maggio 2017; 2) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, comma 2, c.c. in relazione all'art. 13, comma 2 e 3, del d.P.R. 30 aprile 1999, n. 162, circa gli esiti positivi delle operazioni di verifica periodica dell'impianto di ascensore; 3) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1130-bis, comma 2, c.c. in relazione alla autorizzazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. e con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 4 c.c. per l'approvazione dell'intervento di riparazione straordinaria, non potendo deferirsi tale approvazione al consiglio di condominio, che ha solo funzioni consultive e di controllo ed essendo inesistente la delibera del 18 gennaio 2016 per difetto di approvazione e ripartizione della spesa; 4) la violazione o falsa applicazione dell'art. 1362 e segg. c.c. in relazione al verbale della delibera dell'assemblea del 16 settembre 2015, poi ratificata da quella del 18 gennaio 2016, ove si attestava la volontà e la decisione



di dare mandato ai consiglieri di condominio per la relativa attuazione; 5) la violazione o falsa applicazione dei rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea di condominio ex artt. 1130 e 1135 c.c., assumendosi che è compito specifico dell'assemblea condominiale, nel caso che non ricorra una situazione d'urgenza, provvedere ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria, fissandone l'importo e costituendo, all'occorrenza, un fondo speciale; 6) la violazione o falsa applicazione dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. in relazione alla maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 4 c.c., necessaria per l'approvazione di appalto relativo a riparazioni straordinarie di edificio condominiale, ciò quanto alla delibera del 7 marzo 2017 autonomamente impugnata; 7) la violazione del sindacato di legittimità sulle delibere condominiali ex art. 1137 c.c., avendo la Corte d'appello operato un sindacato di merito sulla delibera oggetto di causa.

2. Il secondo motivo (II) del ricorso di Salvatore denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., non avendo la Corte d'appello pronunciato sul motivo di gravame circa la "assenza di deliberazione assembleare e riparto".

3. - Il terzo motivo (III) del ricorso di Salvatore denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., quanto alla eccezione che "l'assemblea del 18 gennaio 2016, ratificando la precedente del 16 settembre 2015, e deliberando quindi la sostituzione dell'impianto ascensore, aveva dato "mandato ai Consiglieri di valutare le altre offerte e di scegliere il miglior preventivo" con esautoramento del Condominio nella gestione della cosa comune".

4. - È inammissibile la censura contenuta nel terzo motivo riferita al vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., operando la previsione di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*), che



esclude che possa essere impugnata la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme).

Il terzo motivo di ricorso prospetta, invero, l'omesso esame di "fatti storici" (la delibera del 18 gennaio 2016 di sostituzione dell'impianto di ascensore, il mandato conferito ai consiglieri di condominio), in realtà presi in considerazione dai giudici del merito, e neppure dimostra che le ragioni riguardanti tali fatti e poste a base delle sentenze di primo grado e di appello fossero tra loro diverse.

5. – È infondato il secondo motivo di ricorso.

L'omessa pronuncia suppone un difetto di attività del giudice, che deve essere fatto valere dal ricorrente attraverso la specifica deduzione del relativo *error in procedendo* e della violazione dell'art. 112 c.p.c., e consiste nel mancato esame di una domanda o di un'eccezione introdotta in causa (e, quindi, nel caso del motivo d'appello, di uno dei fatti costitutivi della "domanda" di appello).

Nella specie, non ricorre il vizio di omessa pronuncia sulla questione della "*assenza di deliberazione assembleare di approvazione della spesa e riparto*", in quanto la decisione della Corte di Milano, che ha escluso la illegittimità della deliberazione approvata il 18 gennaio 2016 dall'assemblea del Condominio di _____ comporta una statuizione implicita di rigetto di tale questione.

La delibera assembleare è inesistente solo quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, sicché non può individuarsi strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa. In tal caso i condomini non hanno nemmeno interesse ad impugnarla, non generando la stessa alcun pregiudizio ai loro diritti tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione (Cass.



n. 1367 del 2023). Le plurime ed articolate censure che Salvatore ha dedotto nella impugnazione ex art. 1137, ha sottoposto ai giudici di appello (trovando risposta nella sentenza) ed ha reiterato nel primo motivo di ricorso suppongono che la domanda fosse in realtà diretta a far accertare la non conformità alla legge della decisione approvata nella riunione del 18 gennaio 2016, e non la mancanza di una deliberazione, altrimenti egli non avrebbe avuto alcun 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.

6. – Le censure elencate nei sette paragrafi del primo motivo di ricorso interagiscono nel senso di una critica complessiva della sentenza impugnata, formulata sotto una molteplicità di profili inestricabilmente combinati, non sempre riconducibili ad una delle categorie logiche di vizio tassativamente stabilite dall'art. 360 c.p.c.

6.1 – Il primo motivo è comunque globalmente infondato.

6.2. – Deve premettersi che è oggetto di causa unicamente la impugnazione proposta ai sensi dell'art. 1137 c.c., e dunque per contrarietà alla legge, della deliberazione approvata il 18 gennaio 2016 dall'assemblea del Condominio di di Milano.

Sono quindi inammissibili tutte le doglianze che il ricorrente avanza con riferimento alle delibere del 16 settembre 2015, del 6 ottobre 2016 e del 7 marzo 2017.

Affidandosi all'illustrazione del contenuto rilevante della deliberazione del 18 gennaio 2016 operata dal ricorrente, la stessa risulta aver "ratificato" il punto 2 della delibera del 16 settembre 2015, inerente ai lavori straordinari di sostituzione dell'impianto di ascensore, col voto favorevole di ventidue condomini per 536,72 millesimi.

6.3. – L'infondatezza delle diverse censure elencate nel primo motivo di ricorso sta nell'erroneo presupposto interpretativo secondo cui



condizione di validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che approvi i lavori di manutenzione straordinaria ordinati dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c., è che gli stessi lavori rivestano effettivamente carattere urgente.

Invece, l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni di gestione del condominio di cui all'art. 1135 cod. civ., ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti, e, di conseguenza, di approvare *ex post* il consuntivo delle opere, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione e ripartizione del relativo importo (Cass. n. 2246 del 1961; n. 3226 del 1963; n. 6896 del 1992; n. 2133 del 1995; n. 2864 del 2008; n. 18192 del 2009).

L'effettiva sussistenza del carattere urgente dei lavori straordinari vale, piuttosto, quale presupposto per fondare il diritto dell'amministratore ad ottenere dai condomini rimborso delle spese anticipate (Cass. n. 20136 del 2017).

Ove peraltro assuma rilievo dirimente in causa il riconoscimento del carattere urgente delle spese ordinate dall'amministratore, e dunque per decidere sull'esistenza del diritto dell'amministratore al rimborso delle relative spese, ciò suppone un accertamento di fatto che compete al giudice di merito e che è insindacabile in sede di legittimità *sub specie* del vizio di violazione o falsa applicazione di norma di diritto (Cass. n. 10144 del 1996; n. 1481 del 1970).

Sono quindi prive di decisività, al fine di condurre alla cassazione della sentenza impugnata, le contestazioni mosse dal ricorrente al carattere urgente dei lavori inerenti alla sostituzione dell'impianto di ascensore, ovvero quelle di cui ai punti I.1, I.2, I.5. e I.7.

6.4. Sono infondate anche le censure di cui ai punti I.3 e I.4.



Il comma 2 dell'art. 1130-*bis* c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, consente all'assemblea di nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. La stessa norma precisa che il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni. Già, tuttavia, prima della Riforma del 2012, o comunque in fattispecie sottratte *ratione temporis* alla vigenza del nuovo art. 1130-*bis* c.c., questa Corte aveva affermato che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.) non sono delegabili ad un gruppo di condomini (proprio con riferimento al consiglio di condominio ex art. 1130-*bis*, comma 2, c.c., Cass. n. 7484 del 2019, non massimata; si vedano anche Cass. n. 23903 del 2016; Cass. n. 10865 del 2016). Il consiglio di condominio non può, dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, giacché la maggioranza espressa dal più ristretto collegio è comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione



dell'assemblea, nonché della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni.

La determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (e cioè degli elementi costruttivi fondamentali delle stesse nella loro consistenza qualitativa e quantitativa), la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori, la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini, rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.

Nella specie, è stato accertato in fatto dai giudici del merito che i lavori straordinari di sostituzione dell'impianto di ascensore sono stati comunque approvati dalla deliberazione del 18 gennaio 2016, mediante "ratifica" del punto 2 della delibera del 16 settembre 2015, col voto favorevole di ventidue condomini per 536,72 millesimi. Va considerato come le determinazioni prese dai condomini in assemblea 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. n. 4501 del 2006). La Corte d'appello di Milano ha attribuito immediato valore organizzativo alla deliberazione assembleare del 18 gennaio 2016, e non dunque alla decisione meramente consultiva o preparatoria del consiglio di condominio. Il ricorso non illustra altrimenti un diverso contenuto rilevante della deliberazione del 18 gennaio 2016, come imposto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

6.5. – Quanto al punto I.5., ove si introduce il tema dell'importo dei lavori e dalla costituzione di un fondo speciale, la censura allega una questione di diritto, implicante nuovi accertamenti di fatto, di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, e il ricorrente non adempie



all'onere, imposto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., di indicare in quale atto ed in quale fase processuale venne svolta la relativa deduzione.

Quanto all'assunto che la delibera non potesse considerarsi esistente perché carente di un riparto, la deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha, in realtà, un duplice oggetto: a) l'approvazione della spesa, che significa che l'assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura; 2) la ripartizione della spesa tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa. Se, allora, l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite n. 18477 del 2010; Cass. n. 15696 del 2020; n. 13505 del 1999; n. 2452 del 1994). L'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, piuttosto, condizione indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, c.p.c.

6.6. - E' poi in astratto corretto che allorché l'assemblea intenda ratificare, e di conseguenza approvare, le spese straordinarie, prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, effettuate



dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera, è necessaria la contestuale predisposizione del fondo speciale, ovvero il frazionamento dello stesso se il contratto preveda pagamenti in relazione agli stati di avanzamento approvati, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. (Cass. n. n. 9388 del 2023; n. 16953 del 2022). Senonché, l'obbligo di costituzione del fondo diviene ineludibile soltanto allorché sia approvata la delibera di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale che determini l'oggetto dell'appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, fissando gli elementi costitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa. La deliberazione approvata il 18 gennaio 2016, oggetto di questa causa, era stata invece preceduta dalla delibera del 16 settembre 2015 e seguita dalle delibere del 6 ottobre 2016 e del 7 marzo 2017, così rivelandosi elemento programmatico e preparatorio di un più complesso procedimento assembleare.

7. - Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

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 del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 6.200,00, 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 del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 marzo 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

