ILCASO.it

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 07/05/2026 PU

Dott. LORENZO ORILIA - Presidente

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere

Dott. LUCA VARRONE Rel. Consigliere

Dott. DARIO CAVALLARI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6319/2022 R.G. proposto da:

SUPERCONDOMINIO in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato ;

- ricorrente -

contro

SALVATORE, GIUSEPPE, ALDO, rappresentati e difesi dall'avvocato ;

- controricorrente -

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI MESSINA n. 596/2021 depositata il 15/12/2021.

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 07/05/2026 dal Consigliere LUCA VARRONE;

Udito il Sostituto Procuratore generale in persona del dott. STEFANO PEPE che ha concluso per l'accoglimento del terzo motivo di ricorso con assorbimento dei restanti

uditi gli avvocati per delega dell'avv.to per la ricorrente e per la controricorrente;

FATTI DI CAUSA

1. Salvatore Giuseppe Aldo proponevano impugnazione della delibera dell'assemblea del Supercondominio assunta in data 30.01.2015 e concernente modifiche apportate al Regolamento del Supercondominio, in tema di eleggibilità degli organi rappresentativi, ritenute illegittime e invalide.

In particolare, la parte di delibera impugnata era la seguente: «*Non possono essere designati come rappresentanti del singolo condominio: a) coloro che non sono proprietari di un immobile che compone il singolo condominio (il rappresentante deve essere un condomino del singolo condominio); possono essere designati, però, il coniuge, i figli ed i genitori del proprietario dell'immobile che compone il singolo condominio. Non possono essere designati estranei al singolo condominio anche se tecnici; b) il coniuge, i figli i genitori e i fratelli di un dipendente del Supercondominio; c) coloro e per essi il coniuge i figli ed i genitori che versano in situazione di conflitto d'interesse con il Supercondominio per essere parte (attori, convenuti, ricorrenti, resistenti, imputati e parti offese) in giudizi di qualsiasi natura pendenti contro lo stesso Supercondominio o per avere in corso ricorsi per decreto ingiuntivo*

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

e procedure esecutive per il pagamento di quote condominiali o altre somme di qualsiasi natura dovute al Supercondominio. Ciò sino a quando non avranno provveduto a rinunciare al giudizio in corso nelle forme e nei termini di legge o pagato tutte le somme ingiunte o dovute per procedure esecutive».

2. Il Supercondominio in persona dell'amministratore pro-tempore, si costituiva in giudizio contestando integralmente l'impugnazione promossa e in particolare, rilevando la mancanza di interesse ad agire in capo agli attori, atteso che la delibera impugnata era stata sostituita con successiva delibera del 15.04.2015, limitata a regolamentare la nomina dei rappresentanti di palazzina, disciplinando le ipotesi di ineleggibilità.

3. Gli attori, con altro atto di citazione, impugnavano anche la delibera assembleare del 15.04.2015, instaurando altro procedimento.

4. Resisteva il supercondominio anche in quest'altro giudizio che poi veniva riunito al primo.

5. Il Tribunale di Messina, dichiarava inefficaci le statuizioni di cui alle due delibere impugnate, relative al contenuto delle modifiche apportate al Regolamento di Condominio e compensava tra le parti le spese processuali.

6. Il Supercondominio proponeva gravame avverso tale provvedimento.

7. Gli originari attori resistevano al gravame.

8. La Corte d'Appello di Messina rigettava l'appello. Preliminarmente la Corte esaminava l'eccezione di inammissibilità del gravame per mancanza di legittimazione attiva, sollevata dagli appellati, non rinvenendosi in atti delibera condominiale di

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

approvazione o ratifica dell'appello, dichiarandola infondata avendo ad oggetto il giudizio l' impugnazione di delibere assembleari e non avendo in tal caso l'amministratore di condominio necessità di farsi autorizzare e/o ratificare dall'assemblea per costituirsi in giudizio con l'assistenza di un difensore, rientrando tale facoltà tra i suoi poteri di gestione ordinaria.

Secondo la Corte d'Appello era infondato il motivo con il quale il Supercondominio aveva dedotto che la delibera del 30.01.2015 non poteva essere annullata o dichiarata inefficace, in quanto già sostituita in autotutela da successiva delibera di identico contenuto, prima ancora che fosse instaurato il giudizio di impugnazione. Anche, la successiva delibera del 15.04.2015, nella parte in cui aveva approvato le modifiche del regolamento condominiale, sarebbe stata superata in corso di causa dalla delibera del 26.01.2016. Tale circostanza, documentata nel processo di primo grado avrebbe determinato il venir meno della materia del contendere.

Il suddetto motivo doveva respingersi perché nel giudizio di primo grado erano state riunite le due cause ex art. 274, comma 1, c.p.c. e la Sentenza emessa a seguito della riunione dei procedimenti correttamente aveva dichiarato l'inefficacia di entrambe le delibere, dando atto della fondatezza e dell'estensibilità dei motivi di doglianza sollevati in relazione ad ambedue le delibere. Peraltro la pronuncia di cessazione della materia del contendere non avrebbe in alcun modo modificato l'esito della controversia dovendosi il giudice comunque pronunciare sulla legittimità della delibera ai fini della soccombenza virtuale per la liquidazione delle spese.

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

Quanto alla terza delibera il relativo verbale, che nell'ottica dell'appellante avrebbe dovuto giustificare la declaratoria di cessazione della materia del contendere, era stato depositato oltre la scadenza dei termini di cui all'art. 183, comma 6, n. 2, cod. proc. civ, per cui giustamente non era stato valutato ai fini della decisione.

Anche il secondo motivo di appello sulla legittimità della previsione di ipotesi di ineleggibilità era infondato.

I divieti di ineleggibilità previsti dall'art. *71-bis,* disp. att. cod. civ., si riferivano alla figura dell'Amministratore, organo meramente esecutivo delle delibere, non alla figura dei rappresentanti di cui all'art. 67, disp. att. cod. civ.. Peraltro, i limiti alla nomina dell'Amministratore, di stretta interpretazione, avevano un senso e trovavano giustificazione perché la legge stessa li prevedeva.

La clausola impugnata, contrariamente all'assunto dell'appellante, non si limitava a regolare la nomina dei rappresentanti ma introduceva limiti *e* condizioni: le tre ipotesi indicate alle lettere a), b) e c) della clausola *de qua* introducevano, infatti, limitazioni fondate sulla parentela o sull'appartenenza o meno alla compagine dei proprietari di immobili insistenti nel Condominio, giungendo finanche a condizionare la possibilità di essere nominato rappresentante alla previa rinuncia ai giudizi avviati, magari anche legittimamente e fondatamente, contro il Condominio.

La disposizione introdotta nel Regolamento di Condominio era lesiva della sfera di autodeterminazione dei Condomini, sia dal lato attivo che dal lato passivo. Essa da un lato limitava la libertà dei Condomini di scegliere liberamente i propri rappresentanti,

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

pregiudicando *quell'intuitus personae* alla base dell'individuazione di qualsiasi delegato; dall'altro limitava la libertà di essere scelti quali rappresentanti, a meno di non rinunciare alla difesa di un proprio diritto. Pertanto, era corretta la decisione del Giudice di primo grado nella parte in cui aveva ritenuto illegittimi i limiti di cui alla delibera che incidevano "*sull'esercizio di diritti soggettivi,* o *comunque di tutele di prerogativa di diritti personalissimi*".

Di conseguenza doveva rigettarsi anche il terzo motivo concernente la richiesta di condanna per lite temeraria e per le spese del doppio grado di giudizio.

7. Il Supercondominio ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di quattro motivi.

8. Salvatore Giuseppe e Aldo hanno resistito con controricorso.

9. Il Procuratore Generale ha concluso per l'accoglimento del terzo motivo di ricorso.

10. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c.: carenza di interesse dei condòmini resistenti ad impugnare la delibera assembleare del 30.01.2015. Conseguente condanna alle spese del relativo giudizio promosso.

A parere di parte ricorrente, con riferimento alla prima delibera del 30.01.2015, vi sarebbe carenza di interesse all'impugnazione in quanto sostituita con la successiva delibera del 15.04.2015.

La delibera del 30.01.15 era stata sostituita con una successiva di identico contenuto ancora prima della notifica della

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

citazione avvenuta in data 15.05.2015, mentre il 16.04.2015 gli appellati ed i loro difensori avevano ricevuto comunicazione a mezzo pec della nuova delibera. Pertanto, in merito alla domanda di annullamento della delibera votata in data 30.01.2015, i sig.ri e erano palesemente carenti di interesse ad agire

La riunione dei due giudizi n. 2631/2015 R.G. (impugnazione delibera del 30.01.2015) e n. 5622/2015 R.G. (impugnazione della delibera del 15.04.2015) non avrebbe dovuto impedire al Giudice di valutare la carenza di interesse ad agire del primo, con conseguente condanna degli originari attori alle spese di lite.

Infatti, sarebbe pacifico che le cause riunite mantengano la loro autonomia e che la sentenza che le definisce debba essere suddivisa in capi distinti.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c., ed artt. 100 e 183, sesto comma, c.p.c. in relazione a 360, n. 3, c.p.c.: cessata materia del contendere per sostituzione della delibera del 15.04.2015 con successiva delibera del 26.01.2016.

La censura ha ad oggetto l'erroneità della sentenza che ha rigettato il motivo di gravame relativo alla carenza di interesse anche in relazione alla seconda delibera del 15.04.2015, oggetto del secondo giudizio riunito. Infatti, nelle more del procedimento la medesima era stata superata e sostituita da successiva delibera del 26.01.2016 e, pertanto, era intervenuta la cessazione della materia del contendere anche in relazione a tale delibera.

Parte ricorrente evidenzia che la fattispecie della cessata materia del contendere nei giudizi di impugnazione di delibere assembleari è regolamentata, per orientamento pacifico, dettato in

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

materia societaria e applicato per analogia in materia condominiale, dall'art. 2377, ultimo comma, c.c. che stabilisce che, nel caso in cui la delibera condominiale impugnata sia stata sostituita con altra deliberazione prima della conclusione del giudizio, il Tribunale adito non può più pronunciarsi sulla validità della stessa, dovendo solo statuire in merito alla condanna alle spese in virtù del principio di soccombenza virtuale.

La produzione della delibera sostitutiva di quella impugnata sarebbe, peraltro, svincolata dal regime delle preclusioni, essendosi perfezionata successivamente allo scadere dei termini per il deposito delle memorie istruttorie.

La sua produzione avrebbe dovuto impedire al Giudice di emettere una sentenza di annullamento della delibera stessa, dovendo valutare la fondatezza o meno dell'impugnazione solo ai fini della condanna alle spese.

2.1 I primi due motivi di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere esaminati congiuntamente, sono infondati.

Parte ricorrente ritiene che ricorressero i presupposti per affermare la carenza di interesse delle controparti all'annullamento della delibera con la quale erano stati individuati i criteri di ineleggibilità alla nomina dei rappresentanti di palazzina in seno all'assemblea del supercondominio. In tal senso evidenzia come trovi applicazione in via analogica l'art. 2377 c.c. in materia societaria e, dunque, la Corte d'Appello avrebbe erroneamente annullato la prima delibera del 30.01.2015 perché superata dalla seconda del 15.04.2015 e quest'ultima perché superata dalla delibera del 26.01.2016.

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

La censura proposta da parte ricorrente, pur richiamando il consolidato principio secondo cui deve farsi applicazione dell'art. 2377 anche in relazione alle delibere condominiali, non coglie che la norma presuppone che la successiva delibera condominiale adottata in sostituzione di quella impugnata preclude l'annullamento e determina la cessazione della materia del contendere solo se l'ultima sia adottata in conformità alla legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti.

Deve ribadirsi in proposito che 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. 6, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069).

Anche di recente si è affermato che è del tutto diverso il caso in cui, in pendenza del giudizio di impugnazione di una prima delibera, subentri una seconda delibera meramente confermativa di quella iniziale, semmai proprio allo scopo di eludere gli effetti della originaria impugnativa. La sopravvenuta delibera dell'assemblea di condominio meramente confermativa di quella *sub iudice* non solo non smentisce la permanente utilità della sentenza da rendere, ma neppure va impugnata di nuovo dal condomino leso, in quanto mancante di un carattere autonomamente lesivo (Sez. 2, Ord. n. 16397 del 18/06/2025, in particolare punto 1.6).

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Nella specie, per quanto si dirà in riferimento al terzo motivo, le delibere che si sono succedute hanno tutte confermato i criteri di ineleggibilità alla nomina dei rappresentanti di palazzina sicché non essendo stato rimosso il vizio invalidante non poteva dichiararsi cessata la materia del contendere.

In conclusione, deve essere corretta la motivazione della Corte d'Appello perché l'infondatezza della questione circa la mancata declaratoria di cessazione della materia del contendere deriva dalle ragioni sopra indicate e non dalla riunione dei giudizi e dalla tardività della produzione del verbale dell'ultima delibera. La correzione della motivazione nei termini anzidetti esclude la cassazione della sentenza, essendo il dispositivo conforme al diritto (art. 384, ultimo comma, cod. proc. civ.).

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione dell'art. 67 disp. att. c.c., dell'art. 1704 c.c. in combinato disposto con l'art. 1394 c.c. e dell'art. 1338, comma 4, c.c., legittimità della clausola di regolamento approvata con le delibere impugnate.

A parere del ricorrente la modifica del regolamento approvata con le delibere impugnate sarebbe del tutto legittima, in ossequio alla nuova normativa dettata dalla l.n. 220 del 2012, sulla falsariga dell'articolo 71-*bis* disposizioni di attuazione c.c., limitandosi a prevedere una serie di ipotesi di ineleggibilità per la nomina dei rappresentanti dei singoli condomìni all'assemblea del supercondominio.

Le situazioni di ineleggibilità previste ed approvate, regolerebbero, senza comprimerlo, l'esercizio del diritto dei condòmini ad eleggere il proprio rappresentante il seno all'assemblea delle parti comuni, e ciò nel superiore interesse della

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

collettività, allo stesso modo in cui la legge regola la nomina dell'amministratore prevedendo dei casi specifici di ineleggibilità. In particolare, non limiterebbe il diritto di nomina dei condòmini ma lo disciplinerebbe. Come espressamente previsto dall'articolo 67, comma 4, disp. att. c.c. il rappresentante risponde con le regole del mandato e, dunque, il rappresentante di palazzina agisce quale mandatario dei condomini rappresenta il seno all'assemblea del supercondominio la volontà degli stessi e i loro interessi ai sensi dell'articolo 1704 c.c. e dunque non deve trovarsi in conflitto di interesse ex art. 1394 c.c.

Pertanto, sarebbe legittima la clausola introdotta con la delibera del 30 gennaio 2015 sostituita con la delibera del 15 aprile 2015 e, infine, definitivamente approvata con la delibera del 26 gennaio 2016, non incidendo sui diritti dei condomini e disciplinandoli in ossequio alle leggi.

3.1 Il terzo motivo di ricorso è infondato.

Le limitazioni al potere di nomina dei rappresentanti di condominio all’assemblea del supercondominio approvate con le delibere oggetto del giudizio sono illegittime ex artt. 67 e 72 disp att. c.c..

Com’è noto, ai sensi della norma citata, nei casi di cui all'articolo 1117-bis c.c., *quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.*

Il quarto comma dell’art. 67 disp. att. c.c. prevede altresì l’invalidità di ogni limite o condizione al potere di rappresentanza e

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

il quinto comma introduce un divieto di conferimento di deleghe all'amministratore per la partecipazione a qualunque assemblea.

In primo luogo, non può ritenersi sussistere l'analogia prospettata dal ricorrente con la previsione di cui all'art. 71 bis disp. att. c.c. che individua una serie di requisiti per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio, trattandosi di una figura del tutto diversa con compiti suoi propri che svolge un'attività che può ricondursi nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi ex l. n. 4 del 2013 e che può svolgersi anche in forma societaria. Diversamente, il rappresentante del singolo condominio all'assemblea del supercondominio è un mero portatore degli interessi della collettività che gli ha conferito la delega e svolge la sua attività come in un rapporto di mandato.

Deve richiamarsi quanto di recente affermato da questa Corte circa l'impugnabilità della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio, ai sensi del terzo e del quarto comma dell'art. 67 delle disp. att. c.c., da parte di ogni condomino, se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto (Sez. 2 n. 8254 del 2025, Rv. 674275 - 01).

In tale occasione si è osservato che alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3, e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomìni aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3). In sostanza, "le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c., in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari.

L'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. prevede una ipotesi di delega collettiva obbligatoria in favore del rappresentante e ciò giustifica il divieto di limiti o condizioni al potere di rappresentanza, trattandosi di delega imposta dalla legge per ragioni di semplificazione del procedimento di convocazione e di formazione della volontà collegiale dei condominii complessi.

Il rappresentante di ciascun condominio nell'assemblea di cui all'art. 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c., non svolge in tale sede le mansioni di amministratore del condominio, potendo anche non identificarsi soggettivamente nella medesima persona (come si desume dal citato quarto comma, circa l'obbligo di comunicazione), ma è, appunto, il rappresentante dei rispettivi condòmini. Egli è sprovvisto di poteri decisori propri e non può determinarsi in maniera autonoma nell'esercizio dei diritti di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, inerenti alla partecipazione assembleare, dovendo piuttosto, di volta in volta, attendere che si formi, all'interno del singolo condominio, una specifica volontà, che egli si

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

limiterà ad esprimere col voto, rispondendo secondo le regole del mandato.

Così delineata la figura del rappresentante dei singoli condominii nell'assemblea condominiale deve ritenersi che la possibilità di approvare limitazioni soggettive alla sua nomina siano illegittime, come lo sarebbero rispetto a limitazioni del potere di delega del singolo condomino in seno ad un'assemblea ordinaria.

Infatti, l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. si riferisce solo ai diritti amministrativi di supercondominio, ovvero all'esigenza di manifestare in assemblea, per il tramite del rappresentante del condominio facente parte del supercondominio, una volontà unitaria in tema di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, volontà che deve formarsi in ciascun condominio e deve essere dichiarata con l'intervento ed il voto assembleare spendendo il nome dell'intera compagine condominiale.

Deve, pertanto, farsi riferimento all'art. 72 disp. att. c.c. secondo cui i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69 disp. att. c.c.

Dunque, da un lato nessun limite al potere di delega è previsto per l'individuazione del rappresentante del singolo condominio in seno all'assemblea del supercondominio diversamente da quanto previsto per la nomina dell'amministratore e, dall'altro, le previsioni di cui all'art. 67 disp. att. c.c. sono inderogabili in base a quanto disposto dal citato art. 72 disp. att. c.c.

L'art. 67 ora citato prevede che ogni condomino possa intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta con l'unico limite nel caso i condomini siano più di venti di non poter rappresentare più di un quinto dei condomini.

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Questa Corte in passato, come evidenziato anche dal P.G. nelle sue conclusioni, ha ritenuto legittime le limitazioni alla possibilità di rappresentare un numero eccessivo di condomini all'assemblea per assicurare una più ampia partecipazione.

In tali occasioni si è detto che: La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante (art. 67 comma primo disp. att. cod. civ.), ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente (Cass. Sez. 2, 29/05/1998, n. 5315, Rv. 515925 - 01).

Il senso di una tale limitazione, non è quello di limitare la facoltà del condomino di partecipare alle assemblee a mezzo di un suo rappresentante, ma la possibilità del rappresentante di accettare l'incarico da parte di più condomini per assicurare e garantire un maggior dibattito e una maggiore collegialità delle assemblee (Cass. Sez. 1, 28/3/1973, n. 853, Rv. 363156 - 01).

Nella specie, invece, si vorrebbe limitare il potere di nomina del rappresentante dei singoli condomini in seno all'assemblea del supercondominio, introducendo dei limiti soggettivi non previsti in alcun modo dalla legge a tutela di un potenziale conflitto di interesse. Tuttavia, sotto il profilo del conflitto di interesse, quello

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

che il legislatore ha inteso regolare e che ha voluto evitare è quello potenziale con l'amministratore di condominio, prevedendo infatti il divieto di deleghe da parte dei condomini nei suoi confronti. Diversamente, limitare la possibilità di delegare coloro che eventualmente hanno contenziosi con il condominio presenta degli evidenti profili di illegittimità ponendosi in contrasto con il diritto inviolabile e fondamentale per lo Stato di diritto di rivolgersi a un organo giurisdizionale per tutelare i propri diritti di cui all'art. 24 della Costituzione. Allo stesso modo il divieto di delegare parenti o coloro che in mancanza di un legame stretto di parentela non sono proprietari di un immobile che compone il singolo condominio e che siano coniuge, figli, genitori o fratelli di un dipendente del Supercondominio, costituisce un limite non previsto dall'art. 67 disp. att., norma come si è detto inderogabile.

In tali casi, infatti, il limite posto dalle delibere impugnate non è diretto al rappresentante che non può accettare una pluralità di incarichi qualora si superi il numero consentito, bensì al potere di delegare colui che deve rappresentare il condominio nell'assemblea del supercondominio.

Come si è detto, l'unico limite normativamente previsto per intervenire in assemblea a mezzo delega è di tipo numerico non potendo il delegato rappresentare più di un quinto dei condomini e l'unico divieto sotto il profilo soggettivo, a tutela di un potenziale conflitto di interessi, è quello di conferire delega all'amministratore.

Viceversa, se si seguisse la tesi dei ricorrenti del divieto di nominare rappresentante chi ha un potenziale conflitto di interessi, ad esempio, perché in causa col Condominio o non in regola con i pagamenti, si arriverebbe alla conseguenza paradossale che potrebbe vietarsi la partecipazione alle assemblee anche del

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

condomino che ha causa pendente col condominio o che è in mora con i contributi.

Viceversa, il conflitto di interessi può determinarsi solo in relazione a singole questioni con la conseguente esclusione dal voto dei condomini i quali, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi personali, estranei alla loro personale situazione soggettiva di condomino, in potenziale conflitto con quelli del "condominio". Tale conflitto, tuttavia, non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali, che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei condomini di maggioranza, e l'interesse cosiddetto istituzionale del condominio.

Questa Corte ha già avuto modi di affermare che in materia di condominio, ai fini della invalidità della delibera assembleare, il conflitto di interessi può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. Sez. 2, 16/05/2011, n. 10754, Rv. 617841 – 01; conf. Cass., Sez. 2, 18/05/2001, n. 6853; Cass., Sez. 2, 05/12/2001, n. 15360).

Il legislatore ha, dunque, regolato il potere di delega e ne ha anche chiarito la portata nel senso dell'inderogabilità della relativa disciplina. L'articolo 67 disp. att. c.c. va letto in combinato disposto con il successivo articolo 72 secondo cui i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni del precedente articolo 67; ciò implica che i regolamenti condominiali non possono prevedere limiti maggiori rispetti a quelli già previsti dalla legge circa la rappresentazione in assemblea.

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Peraltro, pur nella evidenziata distinzione dei ruoli dell'amministratore di condominio e del rappresentante di amministratore di condominio, la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto la nullità dei limiti ulteriori posti dal regolamento alla eleggibilità ad amministratore rispetto a quelli normativamente previsti. In passato si è affermata la nullità del patto che riservi l'amministrazione del condominio ad uno o più condomini determinati, anche se contenuto in un regolamento contrattuale o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, essendo contrario all'art. 1129 cod. civ., che inderogabilmente conferisce all'assemblea la nomina e la revoca dell'amministratore (Sez. 2, Sentenza n. 2155 del 03/08/1966, Rv. 324208 - 01). Nello stesso senso si è dichiarata la nullità della clausola del regolamento condominiale che riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo all'assemblea il relativo potere di nomina e di revoca, senza che abbiano a tal fine rilievo il rapporto in concreto esistente tra i condomini o l'attività esercitata nell'edificio (Sez. 2, Sentenza n. 13011 del 24/05/2013, Rv. 626458 - 01).

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione dell'art. 92, comma 2, c.p.c., illegittima condanna del Supercondominio al pagamento delle spese del secondo grado di giudizio. Compensazione delle spese processuali.

La Corte d'appello avrebbe errato nel non ritenere sussistente una soccombenza reciproca ai fini della compensazione delle spese. In particolare, era stata rigettata l'eccezione di inammissibilità per difetto di legittimazione attiva dell'amministratore in mancanza di delibera condominiale così come la domanda di condanna del supercondominio alle spese del doppio grado di giudizio e del

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

procedimento di mediazione senza aver proposto appello incidentale e anche la domanda per lite temeraria oltre all'eccezione di tardività del deposito delle memorie di replica.

4.1 Il quarto motivo di ricorso è infondato.

La nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale tra le parti delle spese processuali (art. 92, comma 2, c.p.c.) si verifica - anche in relazione al principio di causalità - nelle ipotesi in cui vi sia una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate, che siano state cumulate nel medesimo processo fra le stesse parti, nonché quando venga accolta parzialmente l'unica domanda proposta, sia essa articolata in un unico capo o in più capi, dei quali siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri.

In applicazione di tale principio si è escluso che il rigetto di un’eccezione possa integrare gli estremi di una "domanda contrapposta", idonea a fondare la soccombenza reciproca tra le parti (Cass. Sez. 3, 22/09/2025, n. 25839, Rv. 676350 - 01).

Anche il rigetto, in sede di gravame, della domanda, meramente accessoria, di cui all'art. 96 c.p.c., a fronte dell'integrale accoglimento di quella di merito proposta dalla stessa parte, in riforma della sentenza di primo grado, non configura un'ipotesi di parziale e reciproca soccombenza, né in primo grado né in appello, sicché non può giustificare la compensazione delle spese di lite ai sensi dell'art. 92 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 06/06/2022, n. 18036, Rv. 664898 – 01).

In definitiva non è possibile riscontrare alcuna violazione dell’art. 92 c.p.c. con riguardo alle spese del giudizio di appello e in ogni caso deve ribadirsi che: La valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

ILCASO.it

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92, secondo comma, cod. proc. civ., rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente (Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149, Rv. 629389 - 01).

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

7. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, si 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 principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità nei confronti della parte contro ricorrente che liquida in euro 4000 più 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la 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 principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^ Sezione civile in data 7 maggio 2026.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE IL PRESIDENTE

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609

Numero registro generale 6319/2022
Numero sezionale 1194/2026
Numero di raccolta generale 14453/2026
Data pubblicazione 15/05/2026

Luca Varrone

Lorenzo Orilia

Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 5536b481701ecc88 - Firmato Da: LUCA VARRONE Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3ff5d516fafa0609