



15633/12

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente
- Dott. Gaetano Antonio BURSESE - Consigliere
- Dott. Stefano PETITTI - Consigliere Rel.
- Dott. Mario BERTUZZI - Consigliere
- Dott. Milena FALASCHI - Consigliere

R.G.N. 23345/05

Cron. 15633

Rep. 1728

U.P. 11.6.2012

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

[S] [M], rappresentato e difeso, per procura speciale a margine del ricorso, dall'Avvocato Roberto De Tilla, elettivamente domiciliato in Roma, via Nomentana n. 299;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA [ ] - NAPOLI, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, rappresentato e difeso, per procura speciale a margine del controricorso, dall'Avvocato Giovanni Battista Ciotti, elettivamente domiciliato in Roma, via Crescenzo n. 62, presso l'Avvocato Francesco Grisanti;

- controricorrente -

Impugnazione delibera condominiale



avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 637 del 2005, depositata il 4 marzo 2005.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 14 luglio 2011 dal Consigliere relatore Dott. Stefano Petitti;

sentito, per il resistente, l'Avvocato Marco Paolo Ferreri con delega;

sentito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Maurizio Velardi, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso del 6 ottobre 1999, M [ ] S [ ] proprietario di un appartamento sito in Napoli, via [ ] [ ], chiedeva al Tribunale di Napoli di accertare e dichiarare l'illegittimità della delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 28 giugno 1999, relativamente al capo I dell'ordine del giorno, avente ad oggetto "apertura buste per aggiudicazione lavoro: analisi, valutazioni e decisioni". Esponeva che l'assemblea aveva stralciato, perché più vantaggiose, le offerte di due ditte e aveva invitato l'amministratore a ricontattare tali ditte per ottenere un miglioramento sull'offerta presentata, autorizzandolo altresì alla stipulazione del contratto d'appalto con l'impresa che avesse offerto il prezzo più basso e le migliori condizioni di pagamento. Sosteneva la illegittimità della delibera perché priva



di elementi essenziali, quali l'importo dei lavori offerto da ciascuna della ditte indicate e l'importo dei lavori appaltati, perché l'assemblea aveva delegato all'amministratore la propria potestà deliberatoria e perché erano stati deliberati anche lavori da eseguire su parti di proprietà esclusiva di singoli condomini.

Costituitosi il contraddittorio, l'adito Tribunale respingeva la domanda.

M  S  proponeva quindi appello; ricostituitosi il contraddittorio, la Corte d'appello di Napoli, con sentenza depositata il 4 marzo 2005, rigettava il gravame.

La Corte d'appello, premesso che l'assemblea condominiale può liberamente scegliere l'impresa cui affidare i lavori di esecuzione di opere condominiali, non essendo neanche vincolata in tale scelta da criteri prefissati, quale quello del minor costo delle opere, e premesso altresì che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, né della opportunità o convenienza dei criteri di scelta seguiti per l'individuazione della ditta cui affidare lavori condominiali, rilevava che la delibera impugnata era stata preceduta da un lungo iter all'esito del quale il Condominio, attraverso una serie di delibere successive mai impuginate, aveva dapprima individuato analiticamente i lavori da effettuare e l'importo



degli interventi da realizzare, anche avvalendosi dell'apporto di un proprio tecnico di fiducia, e poi stabilito le caratteristiche che dovevano avere le imprese cui affidare i lavori, stabilendo alcune clausole obbligatorie del futuro contratto di appalto.

In particolare, il Condominio aveva, con la delibera del 24 febbraio 1999, stabilito di eseguire le opere come individuate dal proprio tecnico di fiducia e, con la delibera del 27 maggio 1999, approvato la spesa determinata per un ammontare massimo di lire 400 milioni, sicché l'oggetto della delibera impugnata era ormai limitato all'apertura delle buste finalizzata alla scelta dell'impresa cui affidare i lavori, risultando irrilevante la denunciata mancanza, in tale delibera, dell'importo dei lavori oggetto dell'appalto.

La Corte d'appello rilevava poi che, dopo l'esame dei preventivi presentati, l'assemblea aveva scelto due imprese ritenute corrispondenti ai requisiti richiesti e ha affidato all'amministratore la scelta definitiva, che però era vincolata ad alcune condizioni: prezzo più basso, migliori condizioni di pagamento, inizio dei lavori tra il 7 e il 15 luglio con sospensione di soli 15 giorni nel mese di agosto. Peraltro, osservava la Corte, il potere di scelta non era mai stato esercitato, atteso che delle due imprese solo una era in grado di iniziare i lavori secondo i tempi indicati dall'assemblea.



Da ultimo, la Corte rilevava che anche i lavori alle parti individuali per la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi erano stati approvati con la delibera del 27 maggio 1999, non impugnata.

Per la cassazione di questa sentenza ha proposto ricorso   sulla base di due motivi; ha resistito, con controricorso, l'intimato Condominio.

All'udienza del 14 luglio 2011 la Corte disponeva che il Condominio resistente depositasse la delibera assembleare di autorizzazione alla resistenza in giudizio. Alla successiva udienza dell'11 giugno 2012, la causa è stata discussa.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente essere disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso per mancanza di procura speciale. Il Condominio controricorrente sostiene che la presenza nel testo del mandato a margine del ricorso di riferimenti alla domanda riconvenzionale, alla chiamata in causa di terzi e alla proposizione di impugnazioni e opposizioni, priverebbe il mandato stesso del carattere della necessaria specialità. Deve invece rilevarsi che il mandato apposto in calce o a margine del ricorso per cassazione, essendo per sua natura speciale, non richiede ai fini della sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso, sicché risultano irrilevanti sia la mancanza di uno specifico richiamo al giudizio di legittimità sia il fatto che la formula adottata faccia cenno a poteri e facol-



tà solitamente rapportabili al giudizio di merito (Cass. 26504 del 2009).

Deve del pari essere disattesa l'eccezione di difetto legittimazione attiva, formulata dal Condominio controricorrente, atteso che la questione non risulta essere stata dedotta nei precedenti gradi di merito e non risulta che agli atti siano stati acquisiti gli elementi di fatto sui quali si fonda l'eccezione. Irrituale appare poi la produzione documentale effettuata nel presente giudizio di legittimità, non essendo state seguite le prescrizioni di cui all'art. 372 cod. proc. civ.

Con il primo motivo, il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 1137 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ.

Il ricorrente sostiene che la Corte d'appello, come prima il Tribunale, non avrebbe compreso il senso della impugnativa proposta, con la quale veniva denunciata la violazione delle regole della gara d'appalto che la stessa assemblea condominiale si era data. Dalla lettura della delibera, invero, non emergono né il ribasso offerto dalla ditte invitate a partecipare alla gara né la motivazione per la quale due ditte erano state prescelte rispetto ad altre; il che si risolveva in un danno per i singoli condomini e per il Condominio, che erano risultati esposti a dover sostenere spese maggiori di quelle che sarebbero derivate ove fosse stata prescelta l'offerta di un'altra ditta, segnalata da esso ricorrente, che aveva offerto



un ribasso sensibilmente maggiore a quello praticato dalle ditte individuate.

Con il secondo motivo, il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1135 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ.

Il ricorrente sostiene che la delibera impugnata era illegittima in quanto con essa venivano delegati all'amministratore poteri di scelta propri dell'assemblea. Infatti, l'invito all'amministratore "a ricontattare le presenti ditte per ottenere una migliorativa di offerta sulla base del ribasso prezzi" e l'autorizzazione al medesimo amministratore "a stipulare il contratto d'appalto con l'impresa che offrirà il prezzo più basso e le migliori condizioni di pagamento", comportavano la delega all'amministratore di un potere di scelta, implicito nella stessa previsione di due concorrenti criteri (prezzo più basso, migliori condizioni di pagamento) che avrebbero dovuto orientare la scelta dell'amministratore. La Corte d'appello avrebbe poi errato nel ritenere che il potere di scelta non fu dall'amministratore esercitato, atteso che la previsione dei tempi di inizio dei lavori era oggetto di altro punto all'ordine del giorno e che l'autorizzazione all'amministratore a stipulare il contratto di appalto prescindeva dalla osservanza di detti tempi, ma postulava la scelta tra le due imprese in base ai criteri deliberati in sede di esame del punto uno dell'ordine del giorno. Del resto, la indeterminatezza dei cri-



teri e la conseguente nullità della delibera emergevano dal fatto che l'amministratore aveva prescelto una ditta che aveva offerto il minor ribasso prezzi e condizioni di pagamento meno vantaggiose.

Il ricorso, i cui due motivi possono essere esaminati congiuntamente per ragioni di connessione, è infondato.

Occorre premettere che «il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante» (Cass. n. 5889 del 2001; Cass., n. 19457 del 2005).

Orbene, dallo stesso ricorso emerge che il ricorrente ebbe ad impugnare la delibera adottata dall'assemblea condominiale il 28 giugno 1999, in quanto del tutto generica e priva di elementi essenziali, quali l'importo dei lavori offerto da ciascuna delle imprese prescelte, nonché, conseguentemente, l'importo





dei lavori effettivamente appaltati. Emerge altresì che il ricorrente aveva contestato la legittimità della delibera in quanto l'assemblea aveva affidato all'amministratore il potere di scelta tra le imprese selezionate, senza alcuna indicazione in merito all'importo effettivo dei lavori che il Condominio avrebbe dovuto pagare.

La Corte d'appello ha rigettato il gravame rilevando che la delibera del 28 giugno 1999 doveva essere valutata e considerata nel contesto delle delibere e delle determinazioni assunte dal Condominio in relazione alla stipulazione del contratto di appalto concernente l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale. Ha quindi rilevato che, individuata, anche a mezzo di un tecnico di fiducia del Condominio, la tipologia degli interventi da eseguire e l'importo massimo della spesa, nell'assemblea del 28 giugno 1999 si dovevano solo aprire le buste al fine di scegliere l'impresa alla quale affidare i lavori; e che dopo l'esame dei preventivi l'assemblea aveva scelto due imprese ritenute corrispondenti ai requisiti richiesti, affidando all'amministratore la scelta definitiva, sulla base di parametri vincolanti: prezzo più basso, migliori condizioni di pagamento e lavori da iniziare dal 7 luglio e non oltre il 15 luglio con la sospensione di non oltre quindici giorni nel mese di agosto. In tale contesto, la Corte d'appello ha ritenuto inessenziale, ai fini della legittimità della delibera impugnata, il mancato riferimento



all'importo dei lavori, atteso che lo stesso era già stato fissato in precedenti delibere, non impugnate né dal ricorrente né da altri condomini; ha altresì rilevato che, poiché solo una delle imprese aveva dichiarato la propria disponibilità a iniziare i lavori secondo i tempi stabiliti dall'assemblea, in realtà, nessun potere di scelta era stato in concreto esercitato dall'amministratore, versandosi nella specie in una ipotesi di scelta obbligata.

Trattasi di motivazione adeguata e congrua, immune dai denunciati vizi logici e giuridici. Risulta innanzitutto non censurata l'affermazione secondo cui gli importi erano già stati predeterminati in precedenti delibere assembleari, non oggetto di impugnazione; inoltre, non risulta censurata l'interpretazione complessiva che della impugnata delibera ha dato la Corte d'appello, la quale, all'evidenza, ha ritenuto che tutte le determinazioni adottate dall'assemblea con riferimento alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dovessero essere considerate unitariamente, ancorché adottate in momenti diversi e verbalizzate distintamente. Siffatto argomentare della Corte d'appello costituisce implicito fondamento della decisione, atteso che dalla lettura congiunta delle condizioni poste dall'assemblea dei condomini, ferma la determinazione dell'importo massimo dei lavori in precedenza stabilito, il giudice del gravame ha desunto che solo una impresa potesse essere prescelta per l'esecuzione dei lavori; il che, in real-



tà, vale a risolvere ogni dubbio in ordine alla legittimità dell'operato dell'assemblea quanto alla decisione in ordine alle modalità di individuazione della impresa: scelte due imprese in ragione degli importi proposti, l'ulteriore selezione non poteva avvenire altro che nella concorrenza di tutti e tre i requisiti posti dall'assemblea.

Il ricorso è quindi infondato e va rigettato, atteso che le critiche svolte dal ricorrente non valgono ad evidenziare violazioni di legge, né lacune o incongruenze nella motivazione della sentenza impugnata.

In applicazione del principio della soccombenza, il ricorrente deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, nella misura liquidata in dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 2.200,00, di cui euro 2.000,00 per onorari, oltre alle spese generali e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 11 giugno 2012.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
V. NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 18 SET. 2012

Il Funzionario Giudiziario  
V. NERI