

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione 2|Civile|Ordinanza|7 luglio 2021|  
n. 19250**

Data udienza 22 gennaio 2021

Integrale

**Condominio negli edifici - Amministratore - Rappresentanza - Legittimazione processuale passiva - Autorizzazione assembleare - Necessità - Limiti - Ratifica assembleare - Ammissibilità**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente

Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 6057/2016 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS),  
che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI (OMISSIS), IN PERSONA DELL'AMM.RE PRO TEMPORE, elettivamente  
domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 678/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 29/01/2015;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. ELISA PICARONI.

## FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 678 del 2015, pubblicata il 29 gennaio 2015, ha rigettato l'appello principale proposto da (OMISSIS) e (OMISSIS) - in proprio e quali eredi di (OMISSIS) - e da (OMISSIS) e (OMISSIS) avverso sentenza del Tribunale di Roma n. 24365 del 2006, e nei confronti del Condominio di (OMISSIS), ed ha accolto l'appello incidentale del Condominio.

1.1. Il Tribunale, pronunciando nei giudizi riuniti (RG n. 85764/2002 e n. 6147/2003) introdotti dai condomini (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) per la declaratoria di nullità o per l'annullamento di altrettante delibere condominiali, aveva rigettato la domanda e condannato gli attori alla rifusione delle spese in favore del Condominio nella misura di complessivi Euro 3.100,00, di cui Euro 1750,00 per onorario, 900,00 per diritti, 450,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

2. La Corte d'appello, dopo avere dato atto che all'udienza del 10 luglio 2014 la difesa del Condominio aveva depositato la delibera assembleare di ratifica dell'attività processuale svolta dall'amministratore, e rigettato di conseguenza l'eccezione degli appellanti sul punto, ha riformato la decisione di primo grado in punto spese di lite, in quanto liquidate in violazione delle tariffe all'epoca vigenti (Decreto Ministeriale n. 127 del 20) con riferimento alle cause di valore indeterminabile, e tenuto conto dell'attività svolta.

3. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello ha proposto ricorso (OMISSIS), sulla base tre motivi ai quali resiste il Condominio con controricorso. Non hanno svolto difese in questa sede gli intimati (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS). Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimità della Camera di consiglio ex articolo 380-bis.1 c.p.c..

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si deve esaminare l'eccezione di inammissibilità del controricorso, che la ricorrente ha formulato nella memoria, sul rilievo che l'amministratore del Condominio di (OMISSIS) fosse privo di poteri al momento del conferimento del mandato ai difensori, e che la successiva ratifica dell'assemblea condominiale non avrebbe effetti processuali (e' richiamata [Cass. Sez. U. 13/06/2014, n. 13431](#)).

1.1. L'eccezione e' priva di fondamento.

In materia di condominio negli edifici la giurisprudenza consolidata di questa Corte Suprema afferma, a partire dalla [sentenza delle Sezioni Unite 06/08/ 2010, n. 18331](#), che l'amministratore

puo' costituirsi in giudizio ove convenuto, ovvero proporre tempestiva impugnazione ove soccombente (nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che e' alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui e' investito), essendo peraltro onerato di chiedere all'assemblea, unica titolare del relativo potere, la ratifica del suo operato. Tale ratifica vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e percio' vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilita'.

Peraltro, la necessita' dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'[articolo 1131 c.c., commi 2 e 3](#). L'amministratore, infatti, puo' resistere all'impugnazione della delibera assembleare e puo' gravare la relativa decisione del giudice, senza necessita' di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacche' l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (ex plurimis, [Cass. 21/05/2018, n. 12525](#); [Cass. 25/05/2016, n. 10865](#); [Cass. 23/01/2014, n. 1451](#)).

Nella fattispecie in esame, il cui oggetto e' costituito dall'impugnazione di due delibere assembleari, l'amministratore condominiale non aveva necessita' di autorizzazione dell'assemblea ne' di ratifica successiva.

2. Con il primo motivo di ricorso e' denunciata violazione o falsa applicazione dell'[articolo 2377 c.c., comma 8, articolo 1105 c.c., comma 3, articolo 1109 c.c.](#), anche in relazione all'[articolo 66 disp. att. c.c.](#), nonche' del Decreto Ministeriale n. 127 del 2004, articolo 5, che stabilisce il principio di proporzionalita' della liquidazione delle spese al valore della causa, e dell'[articolo 92 c.p.c., comma 1](#).

Sull'assunto che le cause di impugnazione di delibere assembleari sono, di regola, di modesto valore, la ricorrente lamenta l'erronea individuazione del valore della controversia, evidenziando che la prima causa - di impugnazione della Delib. 19 dicembre 2002 - era di valore pari ad Euro 5.100,00 "cosi' determinato in relazione alle somme non contestate, ma impugnate", e che sulla stessa doveva ritenersi cessata la materia del contendere, mentre la seconda causa era di valore pari ad Euro 944,90.

3. Con il secondo motivo e' denunciata violazione ed errata applicazione del [Decreto Ministeriale n. 585 del 1994](#), del [Decreto Ministeriale n. 127 del 2004](#) e degli [articoli 90, 91 e 92 c.p.c.](#), e si contesta la liquidazione delle spese del primo grado - cui la Corte d'appello ha proceduto in accoglimento dell'appello incidentale - sotto il duplice profilo, della erronea individuazione del valore della causa come indeterminabile, e dell'applicazione della tariffa forense. Sotto il secondo profilo, la ricorrente evidenzia che avrebbe dovuto essere applicata la tariffa di cui al [Decreto Ministeriale n. 585 del 1994](#), fino al 1 giugno 2004, e la tariffa di cui al [Decreto Ministeriale n. 127 del 2004](#) per la frazione di processo successiva al 2 giugno 2004.

4. Con il terzo motivo e' denunciata violazione o falsa applicazione del [Decreto Ministeriale n. 55 del 2014](#) e degli [articoli 90, 91 e 92 c.p.c.](#) e si contesta la liquidazione delle spese del giudizio di appello, avuto riguardo al valore della causa, ritenuto erroneamente indeterminabile.

5. I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per l'evidente connessione, sono in parte infondati ed in parte inammissibili.

5.1. Sono inammissibili le censure di violazione di legge riferite alle norme che disciplinano l'amministrazione delle cose comuni nell'ambito della comunione ([articoli 1105 e 1009 c.c.](#)), evidentemente non pertinenti al tema della impugnazione delle delibere condominiali.

Quanto alla mancata declaratoria di cessazione della materia del contendere, che avrebbe dovuto comportare l'applicazione del criterio della soccombenza virtuale, si tratta di censura di significato oscuro. Nella sentenza impugnata il tema non e' stato esaminato, e la Corte d'appello si e' limitata ad osservare, in via del tutto ipotetica, che il primo motivo del gravame principale, gia' ritenuto infondato, sarebbe stato "in ogni caso" superato dagli eventi successivi, e che pertanto, rispetto "a tale presunto motivo", sarebbe in ogni caso cessata la materia del contendere.

6. Sono infondate le censure concernenti la liquidazione delle spese di lite, sia con riferimento alla individuazione del valore della causa, sia all'applicazione delle tariffe forensi, nello sviluppo diacronico.

6.1. Quanto al primo profilo, si deve confermare la valutazione espressa dalla Corte d'appello, sul valore indeterminabile della controversia.

L'interpretazione secondo cui nella controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa dovrebbe determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, non tiene conto che la sentenza che dichiara la nullita' o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce un effetto caducatorio unitario, che opera, e non potrebbe essere diversamente, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro.

La domanda di impugnazione del singolo non puo' intendersi, percio', ristretta all'accertamento della validita' del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validita' dell'intera deliberazione (Cass. 25/11/1991, n. 12633).

Cio' e' tanto piu' vero nei casi in cui il condomino, impugnando una Delib. assembleare, denunci una pluralita' di vizi che ne possono determinarne l'invalidita', e quindi proponga contestualmente una pluralita' di domande giudiziali, che hanno in comune il petitum (la declaratoria di nullita' e/o la pronuncia di annullamento della deliberazione assembleare) ma con distinte causae petendi, corrispondenti a ciascuno dei vizi dedotti, e l'oggetto dell'accertamento non sia suscettibile di stima economica. In questi casi, evidentemente, la causa ha valore indeterminabile ([Cass. 20/07/2020, n. 15434](#), in sede di regolamento di competenza in materia di impugnazione di Delib. condominiale; Cass. 20/07/2020, n. 15434, in materia di impugnazione di Delib. di assemblea societaria).

6.2. Quanto al secondo profilo, la Corte d'appello correttamente ha liquidato le spese del giudizio di primo grado sulla base della tariffa vigente al momento della decisione del Tribunale, e quindi facendo riferimento al [Decreto Ministeriale n. 127 del 2004](#), e le spese del giudizio di appello sulla base delle tariffe vigenti al momento della relativa decisione, e quindi facendo riferimento al [Decreto Ministeriale n. 55 del 2014](#) (cosi', tra le altre, [Cass. 04/07/2018, n. 17577](#)).

7. Al rigetto del ricorso segue la condanna della parte ricorrente alle spese, nella misura liquidata in dispositivo.

Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 2.000,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello richiesto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.