

## **"Omissis"**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 28 novembre 2001, S. A. conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di G., il Condominio di via (OMISSIS), e impugnava la deliberazione assembleare del 31 ottobre 2001, nella parte in cui veniva approvata l'esecuzione di lavori di manutenzione del tetto di copertura sud, lamentando che detta deliberazione fosse stata assunta con il voto positivo determinante di condomini che, in ragione della differente ubicazione dei propri appartamenti, non avrebbero dovuto sostenere le relative spese.

Il condominio, dal canto suo, si costituiva e chiedeva il rigetto della domanda.

Con successiva comparsa, interveniva in giudizio O.A.M., chiedendo l'annullamento della delibera impugnata dall'attore e precisando che il proprio appartamento era stato erroneamente indicato tra quelli interessati alla spesa relativa ai lavori di manutenzione.

Il condominio difendeva la legittimità della delibera impugnata ammettendo dapprima l'assenza di tabella millesimale idonea a verificare quali fossero gli appartamenti realmente interessati dai lavori deliberati ; di poi, sostenendo di aver incaricato un tecnico per la redazione di una tabella dedicata al prospetto sud.

Tuttavia, la mancata approvazione di quest'ultima aveva condotto alla necessaria applicazione, anche per la delibera impugnata, della tabella millesimale (inadatta allo scopo) già vigente tra tutti i condomini.

Il Tribunale di G., anche alla luce della perizia depositata dal CTU ing. L.M., con la sentenza n. 178/2006, dichiarava nulla la delibera assembleare e, limitatamente al rapporto processuale tra la O. e il Condominio, compensava per un terzo le spese di lite, condannando il Condominio alla refusione a favore della O. dei restanti due terzi.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva appello con atto di citazione notificato in data 23 marzo 2006, chiedendo che la Corte d'Appello di G. dichiarasse cessata la materia del contendere alla luce dei fatti intervenuti nel corso del giudizio di primo grado. Ed infatti, il Tribunale, adito in via cautelare da altro condomino, aveva ordinato di effettuare i lavori alla copertura, ritenendoli necessari ed improcrastinabili.

Si costituiva O.A.M. eccependo la carenza di legittimazione del nuovo amministratore del Condominio appellante e chiedendo comunque la reiezione dell'appello, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

S.A. rimaneva, invece, contumace.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso O.A.M. denuncia violazione di legge in relazione agli artt. 1136, 1137 e 1123 c.c.; violazione di legge in relazione all'art. 306 c.p.c., nonché difetto di motivazione e sua illogicità in relazione all'art. 1123 c.c..

La ricorrente richiama una consolidata giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 11961 del 2004; Cass. n. 10445 del 1998; Cass. n. 13740 del 1992), secondo cui "nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare del condominio si verifica la cessazione della materia del contendere quando risulti

che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia validamente deliberato sugli argomenti della deliberazione impugnata".

A conclusione del motivo la ricorrente formula i seguenti quesiti di diritto: "dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione se la Corte territoriale di G. non sia incorsa nei denunciati vizi di cui al primo mezzo, di difetto di motivazione e di illogicità e nella violazione di legge con riferimento agli artt. 1123, 1136, 1137 e 2377 c.c., nonché dell'art. 306 c.p.c., allorchè ha affermato che una delibera assembleare condominiale e quindi atto negoziale poteva ritenersi superato, con la conseguente cessazione della materia del contendere, da un provvedimento adottato in sede cautelare, riguardante gli stessi lavori oggetto della delibera ma non riguardante in alcun modo la validità della delibera stessa. Dica ancora la Suprema Corte di Cassazione se la Corte territoriale, così operando e motivando, non abbia violato gli artt. 1123, 1136 e 2377 c.c., quando ha affermato che un atto processuale quale quello adottato in via cautelare, quale l'ordine di esecuzione dei lavori, possa aver determinato la cessazione della materia del contendere nel processo per annullamento di una delibera assembleare, impugnata per vizi formali nella votazione, in assenza di un atto negoziale che aveva annullato, revocato, modificato la delibera impugnata e se, così motivando, non abbia violato l'art. 306, dichiarando la cessata materia del contendere non sussistendo tutti i presupposti elaborati dal diritto vivente e così dalla costante giurisprudenza della Corte di legittimità, in materia".

2. Con il secondo motivo di ricorso, parte ricorrente denuncia violazione dell'art. 91 c.p.c., nonché vizio di motivazione contraddittoria e mancato esame su un fatto decisivo censurando la sentenza impugnata per avere compensato integralmente le spese di entrambi i gradi del giudizio.

A conclusione del motivo la ricorrente formula il seguente quesito di diritto: "dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione se la Corte territoriale di G. non sia incorsa nella violazione di legge censurata (art. 91 c.p.c.) e se non sia incorsa in una evidente illogicità e difetto di motivazione della decisione allorchè pur ritenendo corretta la decisione di primo grado ha compensato le spese dei due gradi, senza motivare in ordine al principio della soccombenza virtuale, valutazione che si imponeva anche affermando il venir meno della materia del contendere e non sia incorsa in evidente illogicità e vizio di motivazione allorchè ha affermato sussistere complessità della vicenda in ragione della individuazione dei criteri di riparto mentre l'annullamento della delibera aveva solamente ad oggetto la legittimità del voto con riguardo ai partecipanti alla deliberazione".

3. Con il terzo ed ultimo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 327 c.p.c., nonché difetto di motivazione con riferimento agli artt. 1130 e 1131 c.c..

Analogamente a quanto già eccepito nel giudizio di appello, parte ricorrente eccepisce un difetto di rappresentanza nel processo da parte dell'amministratore del condominio nella misura in cui quest'ultimo aveva provveduto a conferire il mandato difensivo ad un avvocato senza alcuna delibera dell'assemblea che a ciò lo autorizzasse e senza alcuna ratifica successiva.

A conclusione del motivo la ricorrente formula i seguenti quesiti di diritto: "dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione se la Corte territoriale non sia incorsa in difetto di

motivazione e in violazione di legge rispetto alle norme degli artt. 1130 e 1131 c.c., allorchè nel respingere la domanda dell'esponente sul difetto di potere rappresentativo dell'amministratore si sia limitata a menzionare ragioni di urgenza senza esplicitarne i contenuti e abbia violato la norma di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., quando con la stessa decisione abbia riconosciuto l'esistenza del potere rappresentativo dell'amministratore del condominio in assenza di una delibera assembleare invece di dichiarare l'assenza di mandato difensivo ed il passaggio in giudicato della sentenza di primo grado".

4. Con il proprio ricorso incidentale, affidato ad un unico motivo, il Condominio denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., e difetto di motivazione e contraddittorietà su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 92 c.p.c., comma 2, dolendosi della compensazione delle spese del giudizio di appello.

A conclusione del motivo il Condominio formula il seguente quesito di diritto: "dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione se la Corte di Appello di G. non sia incorsa nelle denunciate violazioni di legge allorchè, pur accogliendo completamente l'appello proposto dal Condominio nei confronti della sentenza n. 178/2006 del Tribunale di G., ha compensato integralmente le spese del giudizio di appello, senza peraltro fornire alcuna motivazione in ordine all'esercizio di tale facoltà, neppur facendo riferimento a, neppure menzionati, giusti motivi".

5. Il terzo motivo del ricorso principale, che per ragioni di ordine logico deve essere esaminato per primo, è infondato.

Esso è infondato alla luce del principio, condiviso dal Collegio, per cui "in tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacchè l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso" (Cass. n. 1451 del 2014; Cass. n. 27292 del 2005).

6. Il primo motivo del ricorso principale è infondato.

Premesso che la cessazione della materia del contendere, nel rito contenzioso ordinario, costituisce una ipotesi di estinzione del processo - creata dalla prassi giurisprudenziale - da pronunciare con sentenza, d'ufficio o su istanza di parte, ogniquale volta non si possa far luogo alla definizione del giudizio per rinuncia agli atti o per rinuncia alla pretesa sostanziale, nonchè per il venir meno dell'interesse delle parti alla naturale definizione del giudizio, e che una simile pronuncia non ha alcuna idoneità ad acquistare efficacia di giudicato sostanziale sulla pretesa fatta valere, ma solo sul venir meno dell'interesse (Cass., S.U., n. 1048 del 2000), il Collegio ritiene che, nella specie, la Corte d'appello di G. abbia correttamente ravvisato una situazione di cessazione della materia del contendere.

Invero, la cessazione della materia del contendere si verifica per effetto della sopravvenuta carenza d'interesse della parte alla definizione del giudizio e, quindi, ad una pronuncia sul merito. Essa postula, cioè, che siano accaduti nel corso del giudizio fatti tali da determinare il venir meno delle ragioni di contrasto tra le parti e, con ciò, dell'interesse all'azione; e la composizione in tal modo della controversia, se si sia verificata in sede d'impugnazione, giustifica non già l'inammissibilità dell'appello o del ricorso per cassazione, bensì, da un lato, la rimozione delle sentenze già emesse, prive di attualità e,

dall'altro, una pronuncia finale sulle spese, secondo una valutazione di soccombenza virtuale (si vedano Cass. n. 19160 del 2007; Cass. n. 10553 del 2009). E' bensì vero che, in talune pronunce di questa Corte, si rinviene l'affermazione secondo cui una siffatta situazione si avvera solo quando tutti i contendenti si diano reciprocamente atto della mutata situazione e sottopongano al giudice conclusioni conformi (così, ad esempio, Cass. n. 16017 del 2008). Ma ciò non può essere inteso nel senso che debba sussistere un espresso accordo delle parti anche sulla fondatezza (o infondatezza) delle rispettive posizioni originarie nel giudizio, essendo invece sufficiente che sia incontestato l'effettivo venir meno dell'interesse sottostante alla richiesta pronuncia di merito.

6.1. Nella specie, oggetto del giudizio introdotto da S. A., invero, era la impugnazione della deliberazione adottata dal Condominio resistente, con la quale era stata deliberata l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria del tetto di copertura sud, nonché era stata scelta la ditta cui appaltare l'esecuzione dei lavori stessi; non la ripartizione delle spese conseguenti alla esecuzione di tali lavori.

Orbene, posto che in sede di appello non è stato contestato che i lavori di cui alla deliberazione impugnata sono stati eseguiti, è in detta esecuzione che deve ravvisarsi il difetto di interesse alla prosecuzione del giudizio in ordine alla impugnazione della delibera assembleare che quei lavori aveva, sia pure illegittimamente - come accertato dal Tribunale con apprezzamento condiviso dalla stessa Corte d'appello -, deliberato di eseguire. Non è, dunque, nell'ordine del giudice adottato in sede di procedimento cautelare che deve ravvisarsi la causa della cessazione della materia del contendere, ma nella esecuzione di fatto dei detti lavori. In tale contesto, invero, l'annullamento della delibera assembleare sul punto sarebbe del tutto priva di efficacia, tanto più che, come detto, con quella delibera non era stata adottata alcuna decisione in ordine alla ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria.

Peraltro, affermare che l'accertamento in ordine alla invalidità della delibera è divenuto irrilevante e che sul punto si è verificata una situazione di cessazione della materia del contendere, non significa affatto che i riflessi della denunciata illegittimità non possano essere apprezzati dal giudice di merito sulla base del principio della soccombenza virtuale, ai fini della ripartizione delle spese del giudizio.

7. Il secondo motivo del ricorso principale e l'unico motivo del ricorso incidentale, entrambi relativi alla statuizione sulle spese contenute nella sentenza impugnata e che per tale ragione possono essere esaminati congiuntamente, sono infondati.

La Corte d'appello, ben consapevole della necessità di dover affrontare la questione della regolazione delle spese dopo l'affermata cessazione della materia del contendere, ha così motivato la propria decisione: "La situazione descritta era parecchio complessa, tanto da essere risolta solo con l'espletamento della CTU e l'intervento coattivo del Tribunale in sede cautelare d'urgenza.

Infatti, solo l'intervento del Tribunale ha permesso di chiarire il complessivo assetto del condominio, che poteva prestarsi ad equivoci, stante la particolarità

della situazione emersa, in relazione ai riparti di spesa per la copertura. Appare pertanto fondato l'appello sotto il profilo della richiesta di modifica della prima pronuncia in punto spese, in quanto l'obiettivo difficoltà della situazione descritta rendeva difficile ogni tipo di comportamento da parte del condominio per cui è causa. Queste devono essere poste a carico dei partecipanti alla lite in parti uguali per quanto riguarda la CTU e compensate integralmente per quanto riguarda le spese legali, per entrambi i gradi".

Trattasi di motivazione immune dai denunciati vizi, atteso che la Corte d'appello ha enucleato una serie di ragioni per le quali, pur dandosi atto della correttezza della decisione di annullamento della delibera adottata dal Tribunale e ad un tempo della assoluta necessità della esecuzione dei lavori, come dimostrata dal provvedimento cautelare, ha complessivamente ritenuto sussistenti giusti motivi per disporre la compensazione integrale delle spese. Trattasi di motivazione, come detto, esplicita delle ragioni della compensazione, non illogica nè incongrua, e quindi insindacabile in sede di legittimità.

Nè può ritenersi che la statuizione di cessazione della materia del contendere comportasse l'obbligo di fare applicazione del criterio della soccombenza virtuale, con esclusione del potere del giudice di pervenire alla compensazione delle spese, totale o parziale. Invero, "la cessazione della materia del contendere che sopravvenga nel corso del processo di impugnazione non esime il giudice dal provvedere sulle spese dell'intero giudizio, anche in difetto di istanza di parte, valutando, al riguardo, se sussistano giusti motivi di totale o parziale compensazione, ovvero addossando dette spese all'una o all'altra parte secondo il criterio della soccombenza virtuale" (Cass. n. 11494 del 2004).

Si deve solo aggiungere che la motivazione della sentenza impugnata in ordine alla compensazione delle spese risulta congrua e immune dal vizio, denunciato con il ricorso incidentale, anche per quanto attiene alla specifica compensazione delle spese del grado di appello.

8. In conclusione, entrambi i ricorsi devono essere rigettati.

La reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese anche del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta. il ricorso principale e quello incidentale;  
compensa le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 marzo 2015.

Depositato in Cancelleria il 23 aprile 2015