



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: R.G. 11417/2018.  
Felice Manna - Presidente Ad. 21. 3. 2023.  
Mario Bertuzzi - Consigliere rel. est. Oggetto:condominio.  
Milena Falaschi - Consigliere  
Cristina Amato - Consigliere  
Valeria Pirari - Consigliere  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso proposto da:

(omissis) rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al  
ricorso dagli Avvocati (omissis) elettivamente domiciliato  
presso lo studio di quest'ultimo n (omissis)

**Ricorrente**

**contro**

**Condominio** (omissis) in persona  
dell'amministratore, rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al  
controricorso dall'Avvocato (omissis) elettivamente domiciliato presso il suo  
studio in (omissis)

**Controricorrente**

avverso la sentenza n. 631/2018 della Corte di appello di Milano, depositata il  
7. 2. 2018.

Udita la relazione sulla causa svolta dal consigliere Mario Bertuzzi nella camera  
di consiglio del 21. 3. 2023.

**Fatti di causa e ragioni della decisione**



(omissis)

impugnò la delibera dell'assemblea del condominio di via

(omissis)

nella parte in cui aveva deciso

l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione e della rete fognaria condominiali affidandoli alla società (omissis) lamentando che l'amministratore di condominio fosse anche socio ed amministratore unico della società aggiudicataria.

Il Tribunale, preso atto che la deliberazione era stata revocata dall'assemblea nel corso del giudizio, dichiarò la cessazione della materia del contendere e, in applicazione del criterio della soccombenza virtuale, regolò le spese ponendole a carico del condominio ravvisando un conflitto di interessi tra il deliberato e l'amministratore.

Interposto appello sul capo delle spese, con sentenza n. 631 del 2018 la Corte di appello di Milano riformò la decisione impugnata, condannando al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio il condomino attore, reputando che la qualità di socio ed amministratore unico della società aggiudicataria rivestita dall'amministratore di condominio non fosse causa di invalidità della delibera, non risultando nemmeno allegato che questi avesse indotto in un qualche errore l'assemblea, viziandone la volontà.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 9. 4. 2018, ha proposto ricorso (omissis) affidandosi a due motivi.

Il condominio di via (omissis) ha notificato controricorso.

La causa è stata avviata in decisione in camera di consiglio.

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 cod. civ., per avere la Corte di appello dichiarato inammissibile la domanda di annullamento della delibera per la ragione che, in relazione al fatto denunciato, il ricorrente avrebbe dovuto attivare la procedura di volontaria giurisdizione nei confronti dell'amministratore.

Il mezzo è inammissibile in quanto investe una mera osservazione svolta dal giudicante, priva di un reale collegamento causale con le ragioni su cui questi ha fondato la propria decisione. Tali ragioni vanno infatti ravvisate nella considerazione che la posizione assunta e l'incarico svolto dall'amministratore presso la società aggiudicataria dei lavori deliberati dal condominio non era



R.G. N. 11417/2018.

causa di invalidità della delibera, non essendo stato nemmeno allegato che questi avesse influenzato la decisione dell'assemblea, inducendo in errore i suoi partecipanti, la cui manifestazione di voto non poteva pertanto reputarsi affetta da vizi della volontà. Questo il chiaro senso della motivazione della Corte di appello, sia pure espressa in forma sintetica e poco esplicitiva.

L'osservazione secondo cui il fatto addebitato all'amministratore avrebbe potuto semmai essere denunciato a mezzo dell'iniziativa prevista dall'art. 1129, comma 11, cod. civ., instaurando il procedimento di volontaria giurisdizione volto alla revoca dell'amministratore, costituisce pertanto un mero *obiter dictum*, del tutto ininfluenza sulle ragioni su cui la decisione si fonda.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 2373 e 2377 cod. civ., lamentando che la Corte di appello, ai fini di stabilire quale fosse la parte soccombente, abbia ritenuto irrilevante il fatto che l'assemblea avesse revocato la delibera impugnata e non abbia considerato che comunque la delibera era stata adottata in una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, il quale, essendo socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori, era chiaramente portatore di un interesse personale in conflitto con quello condominiale.

Il motivo è infondato.

La Corte di appello ha esaminato la successiva delibera di revoca, precisando che, non avendo essa esplicitato le ragioni della stessa, non potevano trarsi dalla sua adozione elementi univoci di riconoscimento della fondatezza delle ragioni del ricorrente. La conclusione è esente da censure e, traducendosi in un apprezzamento di fatto, non è sindacabile in sede di giudizio di legittimità

Anche la seconda critica è priva di pregio, in quanto il conflitto di interessi che la legge, a determinate condizioni, prende in considerazione come causa di annullamento della delibera assembleare è quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collettiva, laddove l'amministratore di condominio presenza ma non partecipa all'assemblea e non ha diritto di voto, a meno che, ma la circostanza non è stata addotta, sia egli stesso condomino. Correttamente pertanto la Corte distrettuale ha ritenuto il motivo di impugnativa infondato, in assenza di qualsiasi deduzione circa



R.G. N. 11417/2018.

l'influenza che l'amministratore avrebbe esercitato sui votanti al fine di orientarne le scelte, in diparte ogni ulteriore valutazione sulla idoneità di tale intervento a determinare un vizio di volontà dell'assemblea.

Il ricorso va pertanto respinto.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi oltre accessori di legge e spese generali.

Dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 21 marzo 2023.

Il Presidente

Felice Manna

