

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 29415 Anno 2017**

**Presidente: BIANCHINI BRUNO**

**Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA**

**Data pubblicazione: 07/12/2017**

**SENTENZA**

sul ricorso 24446-2015 proposto da:

CONDOMINIO PALAZZI di PIAZZA IMPERATORE TITO 8 in  
MILANO c.f. 8013660154, in persona dell'Amministratore  
pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
TINTORETTO 88, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE  
MIANI, rappresentato e difeso dall'avvocato RICCARDO  
CONTE;

2017

1040

**- ricorrente e c/ricorrente all'incidentale -**

**contro**

FRACCHIA ATTILIA FRCTTL55T58A182S, rappresentata e  
difesa da se medesima ex art. 86 c.p.c unitamente

V  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'avvocato GIOVANNA SEBASTIO, presso il cui studio  
in ROMA, VIA GERMANICO 109, è elettivamente  
domiciliata;

**- c/ricorrente e ricorrente incidentale -**

- -

avverso la sentenza n. 3099/2015 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il ~~15/07~~/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 11/04/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA  
BESSO MARCHEIS;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso principale e per il rigetto del  
ricorso incidentale;

udito l'Avvocato RICCARDO CONTE, difensore del  
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento delle difese  
in atti;

udito l'Avvocato ATTILIA FRACCHIA, difensore di se  
medesima, che si è riportata alle difese in atti. →

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

← 15

**FATTI DI CAUSA**

1. Attilia Fracchia – condomina di un complesso edilizio costituito da otto edifici denominato Condominio Palazzi di Piazza Imperatore Tito 8, Milano – ha impugnato la deliberazione assembleare del 12 marzo 2009, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o pronunciato l'annullamento della stessa e il Condominio fosse condannato a risarcire il danno. Il Tribunale di Milano, con sentenza del 28 marzo 2013, ha rigettato le domande.

2. L'adita Corte d'appello di Milano – con sentenza n. 3099, depositata il 15 luglio 2015 – ha parzialmente riformato la pronuncia di primo grado: trattandosi di c.d. supercondominio, è da considerarsi invalida la deliberazione per quanto concerne le questioni del condominio Giovanni, di cui fa parte l'unità immobiliare di cui è proprietaria Fracchia.

3. Il Condominio Palazzi propone ricorso in cassazione. Attilia Fracchia resiste con controricorso e ricorso incidentale. Il Condominio resiste al ricorso incidentale con controricorso. Il difensore del Condominio ha depositato ex art. 372 c.p.c. copia del verbale dell'assemblea condominiale – del 4 maggio 2016 – con cui si è ratificato l'operato dell'amministratore in relazione alla proposizione del ricorso. Il ricorrente e la controricorrente hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c., quest'ultima affermando che la deliberazione con cui è stato ratificato l'operato dell'amministratore sarebbe comunque viziata da nullità assoluta e chiedendo l'applicazione dell'art. 96 c.p.c.

---

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

V

5

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso proposto dal Condominio, e il giudizio in cui questo si inserisce, fa parte di un vasto contenzioso che da anni vede contrapposti l'avv. Attilia Fracchia e il Condominio Palazzi, contenzioso che ha il suo fulcro nella qualificazione del Condominio come c.d. supercondominio, affermata da Fracchia e negata dal Condominio.

Il ricorso, del quale va affermata la validità (considerata la ratifica da parte dell'assemblea condominiale depositata in giudizio, i cui eventuali vizi vanno fatti valere impugnando la deliberazione assembleare) rispetto alla legittimazione a proporlo, è articolato in tre motivi.

a) Il primo motivo del ricorso denuncia violazione degli artt. 1362 c.c., 115 e 112 c.p.c.: la Corte d'appello, sul presupposto della natura giuridica di supercondominio del Condominio Palazzi, ha affermato l'invalidità della deliberazione impugnata per quanto concerne il condominio Giovanni, dichiarando quindi la nullità dell'approvazione del consuntivo 2008 e del preventivo 2009, nonché dei relativi piani di riparto, senza considerare che l'assemblea non aveva deliberato spesa alcuna relativa in via esclusiva al palazzo Giovanni, così violando le disposizioni sopra evocate.

Il motivo è infondato. La Corte d'appello, ritenendo di non poter desumere la distinzione tra le spese generali del supercondominio e quelle del singolo condominio Giovanni, con conseguente inintelligibilità e invalidazione di tutti i conteggi, ha interpretato la deliberazione, attività ermeneutica riservata al giudice di merito, censurabile in questa sede di legittimità solo per violazione dei canoni ermeneutici, che non appaiono violati nel caso di specie.

b) Il secondo motivo del ricorso denuncia violazione dell'art. 2909 c.c.: la Corte d'appello avrebbe infatti errato nel qualificare il complesso edilizio di Piazza Imperatore Tito 8, Milano come

supercondominio, essendo tale qualificazione da ritenersi preclusa a fronte dell'esistenza di un precedente giudicato *inter partes*, rappresentato dalla sentenza di questa Corte n. 18192/2009 che ha deciso l'impugnazione proposta contro una sentenza della medesima Corte d'appello (n. 418/2007) che "aveva negato l'esistenza nella fattispecie di un supercondominio".

La doglianza è infondata. La sentenza della Corte d'appello n. 418/2007 (pronuncia che è stata cassata dalla sentenza n. 18192/2009) non si è infatti occupata della natura giuridica del complesso edilizio, ma si è limitata, nel respingere l'eccezione di inammissibilità dell'appello, allora fatta valere dal Condominio, perché instaurato contro un soggetto inesistente - il Supercondominio Palazzi - ad affermare che "non può dubitarsi che l'impugnazione in esame sia rivolta proprio contro il Condominio Palazzi, unico suo contendente", precisando che per meri e irrilevanti errori materiali è stato indicato due volte come "Supercondominio" Palazzi, "ente che, oltretutto, come pacifico, è inesistente". Dalla precisazione della Corte d'appello che - pacificamente - la denominazione del complesso è quella "Condominio Palazzi" non può farsi discendere la preclusione, per la Corte che ha reso la sentenza impugnata, di qualificare giuridicamente il Condominio Palazzi come supercondominio.

c) Il terzo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione di una serie svariata di disposizioni, gli artt. 1117, 1362, 1363 e 61 e 62 disp. att. c.c.; 115 e 345 c.p.c.: la Corte d'appello, nell'affermare la natura di supercondominio del complesso edilizio di Piazza Imperatore Tito 8, Milano, avrebbe erroneamente interpretato la giurisprudenza di questa Corte senza indagare l'effettiva volontà delle parti, violando così, in particolare, gli artt. 1117, 61 e 62 disp. att. c.c.

Le denunciate violazioni non sussistono. La Corte d'appello, nell'affermare la natura giuridica di supercondominio del Condominio Palazzi si pone in coerenza con la giurisprudenza di

questa Corte, che ha più volte affermato che "al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il c.d. supercondominio, viene in essere *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi" (così Cass. 17332/2011).

Il ricorrente rimprovera alla Corte d'appello di aver completamente prescinduto dal regolamento condominiale, ma così non è: la Corte osserva che il regolamento già espressamente contemplava la "designazione dell'amministratore per ogni condominio", previsione sì prevista quale norma transitoria e con la nomina dei singoli amministratori da parte della venditrice, ma dalla quale si può evincere una chiara previsione nel senso del supercondominio, né elementi contrari possono ricavarsi dall'art. 4 dello stesso regolamento, che per la genericità e indeterminatezza dell'elencazione delle parti comuni "non può di per sé integrare quell'espressa disposizione contraria che (..) potrebbe escludere la costituzione *ipso et facto* di un supercondominio".

La Corte ritiene quindi sulla base di elementi di fatto non censurabili di fronte a questa Corte (la concreta conformazione del plesso condominiale e risultanze documentali) accertata la sussistenza di otto singoli condomini e di un supercondominio. Accertamento di fatto rispetto al quale il ricorrente lamenta violazione degli artt. 345 e 115 c.p.c., non avendo la Corte considerato "rilevanti prove documentali prodotte" (quali la lettera dei Vigili del Fuoco del 25 gennaio 2013): la violazione non sussiste rientrando nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione della rilevanza e del peso probatorio degli elementi posti alla base del proprio convincimento.

2. Il ricorso incidentale è articolato in due motivi.

a) Il primo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, motivazione perplessa.

Il motivo è inammissibile. Lo svolgimento dello stesso è anzitutto unicamente volto a contestare le affermazioni della Corte d'appello circa la non specifica impugnazione in primo grado e non specifica deduzione in appello del punto 5 della deliberazione 12 marzo 2009, quando invece la Corte considera pure il punto 3. La controricorrente invoca poi quali parametri l'omissione di pronuncia e la "perplessità" della motivazione, ma l'omissione di pronuncia è vizio che si configura nel caso di mancato esame di domanda (cfr. da ultimo Cass. 321/2016) e l'insufficienza o contraddittorietà della motivazione non è più vizio denunciabile ai sensi del n. 5 del primo comma dell'art. 360 c.p.c.

b) Il secondo motivo lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1223 e 2059, 1175, 1375 c.c., 32 Cost. e 8 CEDU, 88 c.p.c. per avere la Corte d'appello respinto la domanda di risarcimento dei danni non patrimoniali.

Il motivo è inammissibile. Al lungo elenco di norme la cui violazione e falsa applicazione viene invocata, non segue nello svolgimento del motivo l'esposizione di specifiche argomentazioni, limitandosi la ricorrente incidentale a contestare genericamente la decisione della Corte d'appello senza sviluppare le dedotte violazioni di norme o principi di diritto – ricordiamo che secondo la giurisprudenza di questa Corte i motivi posti a fondamento dell'invocata cassazione della decisione impugnata debbono avere i caratteri della specificità e della completezza, il che "comporta, fra l'altro, l'esposizione di argomentazioni intelligibili ed esaurienti a illustrazione delle dedotte violazioni di norme o principi di diritto" (così Cass. 13830/2004) – e anzi dedicando parte rilevante del motivo a contestare la supposta applicazione di una ulteriore disposizione, l'art. 345 c.p.c. e finendo nella sostanza per censurare la

motivazione del provvedimento "che in definitiva risulta perplessa" (p. 32 del ricorso) e "illogica" (p. 41 del ricorso).

3. Sia il ricorso principale che quello incidentale vanno pertanto rigettati.

La ricorrente incidentale, che nel controricorso si era limitata a domandare la condanna di controparte al pagamento delle spese di giudizio, nella memoria depositata ex art. 378 c.p.c. ha chiesto la condanna del Condominio al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c. La domanda deve essere dichiarata inammissibile: la richiesta di condanna al risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., può essere proposta anche in sede di legittimità, per i danni che si assumono derivanti dal giudizio di cassazione, ma deve essere formulata, a pena di inammissibilità, con il controricorso e non quindi con la memoria di cui all'art. 378 (cfr. Cass. 20914/2011).

Considerata la soccombenza di entrambe le parti, le spese del presente giudizio sono compensate.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale dell'importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.



**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; dichiara inammissibile la domanda ex art. 96 c.p.c.; compensa tra le parti le spese del presente giudizio.

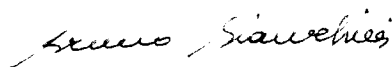
Sussistono i presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, principale e incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione Civile, l'11 aprile 2017.



Il Consigliere estensore

Chiara Besso Marcheis



Il Presidente

Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 07 DIC. 2017