



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| MILENA FALASCHI | Presidente       |
| PATRIZIA PAPA   | Consigliere      |
| RICCARDO GUIDA  | Consigliere      |
| CRISTINA AMATO  | Consigliere Rel. |
| REMO CAPONI     | Consigliere      |

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad. 08/07/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 6836/2023 R.G. proposto da:

CONDOMINIO [REDACTED] rappresentato e difeso  
dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED], unitamente all'avvocato [REDACTED]  
[REDACTED]

**- ricorrente -**

**contro**

[REDACTED]  
tutti rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED];

**- controricorrenti -**

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI BRESCIA n. 20/2023,  
depositata il 03/01/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/07/2025 dal  
Consigliere CRISTINA AMATO.



## FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Bergamo, adito dai condòmini [REDACTED] con sentenza n. 2077/2021, ha annullato le deliberazioni assunte dall'assemblea del Condominio [REDACTED] (il 'Condominio') nella riunione del 30.04.2016, per la mancanza, nel relativo verbale, dell'indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione al Condominio; omissione che, determinando un vizio relativo alla regolare costituzione dell'assemblea, comportava l'invalidità di tutte le deliberazioni assunte in quella sede.

2. Il Condominio impugnava la suddetta pronuncia innanzi alla Corte d'Appello di Brescia, che – con sentenza n. 20/2023 - rigettava il gravame, sostenendo che si dovesse ritenere non provato l'inoltro dell'elenco delle presenze dei condòmini, non essendo neppure detto elenco espressamente menzionato come allegato nel verbale, e mancando prova dell'invio.

Osservava la Corte territoriale che sarebbe stato comunque difficile valutare la regolarità di detto elenco, anche qualora esso fosse stato inviato, viste le carenze che lo affliggevano: il Condominio, infatti, con la costituzione, aveva prodotto un elenco, su foglio separato dal verbale in questione e non firmato, con l'indicazione delle presenze personali, delle presenze per delega (senza peraltro l'indicazione del delegato, rilevante per stabilire il rispetto delle condizioni di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ.) e delle assenze e con l'indicazione, alla voce «sup.», solo per i condòmini presenti, di numeri non forniti da tabelle millesimali, pacificamente al tempo mancanti, ma da una divisione basata solo sui mq. degli appartamenti (che non costituiscono l'unico



parametro per determinare il valore della proprietà *ex art. 1123 cod. civ.*).

3. Avverso la suddetta pronuncia propone ricorso per cassazione il Condominio [REDACTED] affidandolo a due motivi.

Resistono [REDACTED] con controricorso.

In prossimità dell'adunanza entrambe le parti hanno depositato memorie.

A séguito della proposta di definizione accelerata del Consigliere Delegato dal Presidente di Sezione, il ricorrente ha chiesto la decisione *ex art. 380-bis, comma 2, cod. proc. civ.*

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Preliminarmente va disatteso il rilievo contenuto nel controricorso (pp. 5-7) e reiterato in memoria (pp. 3-5) circa la mancata autorizzazione assembleare dell'amministratore alla proposizione del ricorso. Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie *ex art. 1137 cod. civ.*, in forza dell'attribuzione conferitagli dall'*art. 1130, n. 1, cod. civ.*, e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'*art. 1131 cod. civ.*, allo stesso spetta altresì la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23254 del 20/08/2021; Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

Tanto chiarito, è ora possibile scrutinare i due motivi del ricorso.

2. Con il primo motivo si deduce violazione o falsa applicazione dell'*art. 1136 cod. civ.* Sostiene il ricorrente che il Condominio ha prodotto il processo verbale di assemblea già in comparsa di risposta, e successivamente con nota di deposito del 30.06.2017 su richiesta del





GI, e che esso è coerente con quanto riportato nel libro dei verbali (nel rispetto dell'art. 1136 cod. civ.), sì da permettere di comprendere quanto deliberato, poiché nel foglio presenze sono riportati i nominativi dei condòmini, le quote millesimali (peraltro non necessarie per la gestione e funzionamento del condominio) e l'indicazione di presenza, assenza e deleghe (fatto comunque non contestato dai condòmini che hanno impugnato la delibera). In ogni caso, osserva il ricorrente che i presenti hanno votato all'unanimità l'approvazione della delibera.

2.1. Il primo motivo è inammissibile per difetto di specificità, ex art. 366, comma 1, n. 6) cod. proc. civ.

La Corte d'Appello ha fondato la sua decisione sul fatto che i condòmini non avevano elementi per valutare la regolare costituzione dell'assemblea, atteso che (diversamente da quanto sostenuto in ricorso) manca la prova dell'invio – gravante sul Condominio – dell'elenco dei condòmini votanti quale allegato al verbale, non essendo neppure detto elenco espressamente menzionato come allegato ed essendo stato prodotto in giudizio su foglio separato e non firmato. Né detto elenco conteneva l'indicazione di tutti i condòmini presenti, con i corrispondenti millesimi, ovvero recava l'indicazione nominativa degli astenuti e di quelli che avevano votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ. Aspetti del verbale, questi, non «formali» (così in ricorso p. 13, rigo 7), bensì incidenti sulla validità della delibera (per tutte: Cass. n. 40827 del 2021), e per questo a suo tempo censurati dagli odierni controricorrenti.



Il fatto, quindi, che i presenti avessero approvato la delibera impugnata «all'unanimità» non coglie la *ratio decidendi* della pronuncia, così rivelandosi inammissibile anche sotto questo profilo.

2.2. Il ricorrente contesta le sopra riportate affermazioni della Corte territoriale – senza neanche dedurre *error in procedendo*, ma limitandosi a lamentare violazione di legge - facendo riferimento al verbale e al foglio di presenze prodotto in giudizio unitamente alla comparsa di costituzione limitandosi a meramente richiamarli, senza invero debitamente - per la parte strettamente d'interesse in questa sede - riprodurli nel ricorso, con precisazione dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, e se essi siano stati rispettivamente acquisiti o prodotti in sede di giudizio di legittimità, la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile, non ponendo questa Corte nella condizione di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il relativo fondamento (*ex multis*: Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 30723 del 2019; Cass. Sez. Un., 19/4/2016, n. 7701).

Non sono, infatti, sufficienti affermazioni apodittiche, non seguite da alcuna dimostrazione, con le quali il ricorrente afferma che nel foglio delle presenze, disponibile in atti, sono riportati i nominativi dei condòmini, le quote millesimali, e l'indicazione di presenze, assenze e deleghe (v. ricorso p. 10, 6° capoverso; p. 11, 5° capoverso).

3. Con il secondo motivo si deduce violazione o falsa applicazione dell'art. 115 cod. proc. civ. Sostiene il ricorrente che i condòmini [REDACTED] e Bognesi non hanno contestato la circostanza che al verbale da essi impugnato fosse allegato l'elenco dei condòmini presenti personalmente, per delega o assenti con le relative quote di proprietà. Poiché la non contestazione ha effetti vincolanti per il giudice, la Corte territoriale avrebbe dovuto astenersi da qualsivoglia controllo





probatorio sul fatto non contestato, ritenendolo sussistente: del tutto erroneamente, dunque, la sentenza ha sostenuto il difetto di prova dell'invio del verbale e dell'elenco allegato.

### 3.1. Il motivo è infondato.

Non vi è dubbio che l'impugnazione della delibera assunta dal Condominio in data 30.04.2016 sia stata voluta dai condòmini [REDACTED] e [REDACTED] per la mancanza, nel relativo verbale, dell'indicazione nominativa dei condòmini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote di partecipazione al Condominio (v. sentenza p. 3, ultimo capoverso; p. 4, 7° capoverso), contenuti necessari per verificare che la deliberazione fosse stata assunta nel rispetto del *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ.

Del resto, è tale motivo di impugnazione che spiega la decisione sia del primo giudice sia della pronuncia impugnata, in ossequio al principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 cod. proc. civ.).

Pertanto, come evidenziato in PDA, la contestazione - da parte del Condominio convenuto - dei fatti già affermati o già negati nell'atto introduttivo del giudizio non ribalta sugli attori l'onere di «contestare l'altrui contestazione», dal momento che essi avevano già esposto la propria posizione al riguardo (cfr. Cass. n. 6183 del 2018).

### 4. In definitiva, il Collegio rigetta il ricorso.

Liquida le spese secondo la regola della soccombenza, come da dispositivo, da distrarsi in favore del difensore dei controricorrenti, dichiaratosi antistatario nella memoria *ex art.* 378 cod. proc. civ.

Essendo la decisione resa nel procedimento per la definizione accelerata dei ricorsi inammissibili, improcedibili o manifestamente infondati, di cui all'art. 380-*bis* cod. proc. civ. (novellato dal d.lgs. n. 149 del 2022), con formulazione di istanza di decisione ai sensi



dell'ultimo comma della norma citata, e il giudizio definito in conformità alla proposta, parte ricorrente deve essere, inoltre, condannata al pagamento delle ulteriori somme *ex art. 96*, commi 3 e 4 cod. proc. civ., sempre come liquidate in dispositivo (sulla doverosità del pagamento della somma di cui all'*art. 96*, comma 4, cod. proc. civ. in favore della Cassa delle Ammende, v. Cass., Sez. Un., n. 27195/2023).

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'*art. 13*, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'*art. 13*, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

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

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso;  
condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore dei controricorrenti, che liquida in euro 5.800,00 per compensi, oltre ad euro 200,00 per esborsi, al rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% e agli accessori di legge, con distrazione in favore del difensore degli stessi controricorrenti, l'avvocato [REDACTED], dichiaratasi antistataria;

condanna altresì parte ricorrente, ai sensi dell'*art. 96*, comma 3 cod. proc. civ., al pagamento a favore della parte controricorrente di una somma ulteriore di euro 5.800,00 equitativamente determinata, nonché – ai sensi dell'*art. 96*, comma 4 cod. proc. civ. - al pagamento della somma di euro 3.000,00 in favore della Cassa delle Ammende.

Ai sensi dell'*art. 13*, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a



quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, l'8 luglio 2025.

La Presidente

*MILENA FALASCHI*

