



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

- FELICE MANNA - Presidente -
- ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere Rel.-
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- FEDERICO V. A. ROLFI - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 19/10/2022 -
PU

R.G.N. 24065/2017

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24065-2017 proposto da:

(omissis) (omissis) lettivamente domiciliato in (omissis)

rappresentato e difeso da sé stesso;

- Ricorrente -

contro

(omissis) E, elettivamente
domiciliato in (omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso
dall'avvocato (omissis)

- Controricorrente -

Firmato Da: GIANNACCARI ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 145777050322756d66e20b4e39cafa93 - Firmato Da: PASSINETTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1566b04547603c1bc884be6b50fc83e0
Firmato Da: MANNA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29879dbe58bf8a64dbc35f60cb1617a6



avverso la SENTENZA n. 383/2016 della CORTE DI APPELLO di PERUGIA, depositata il 27/08/2016;

Udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 19/10/2022, dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;

FATTI DI CAUSA

1. Il giudizio trae origine dall'impugnazione della delibera condominiale del 30.10.2007 proposta, innanzi al Tribunale di Perugia, da (omissis) (omissis) nei confronti del (omissis)

1.1. L'opponente dedusse che nel corso dell'assemblea del 30.10.2007, il condomino (omissis), a seguito di malore, si faceva sostituire dalla condomina (omissis) (omissis) socia accomandataria della società (omissis), società amministratrice del condominio e destinataria, proprio in virtù delle delibere assembleari assunte nella suddetta riunione, di un importo pari al 2,5% del costo dei lavori deliberati nell'occasione.

1.2. La (omissis) in veste di segretaria-condomina delegata, esprimeva in sede assembleare voto favorevole ai fini dell'esecuzione dei lavori in appalto.

1.3. L'opponente dedusse che non poteva tenersi conto del voto di (omissis) (omissis) u delega del condomino (omissis) perchè la predetta si trovava in conflitto di interesse.

1.4. Con successiva delibera del 7.3.2008, il condominio confermava la delibera del 30.10.2007.



1.5. Il giudice di primo grado dichiarò la cessazione della materia del contendere e compensò le spese di lite per 1/3 a carico del condominio e 2/3 a carico dell'attore.

1.6. La sentenza venne confermata dalla Corte d'appello di Perugia.

1.7. Secondo la Corte d'appello, le opere deliberate, la demolizione e rifacimento delle gronde e la demolizione ed il rifacimento del muro a confine, non costituivano innovazioni ma opere di straordinaria manutenzione. L'adozione della delibera di conferma era stata quindi correttamente adottata con la maggioranza prevista dall'art.1136, comma II c.c. e detta maggioranza sussisteva anche a prescindere dal voto del (omissis) assunto in conflitto di interessi.

2. Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso (omissis) (omissis) sulla base di quattro motivi.

2.1. Il Condominio (omissis) ha resistito con controricorso

2.2. In prossimità dell'udienza il controricorrente ha depositato memorie illustrative.

2.3. Il Procuratore Generale nella persona del dott. Alessandro Pepe ha chiesto il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la nullità della sentenza per omessa pronuncia su un motivo di censura avente ad oggetto l'errata verbalizzazione del numero dei presenti e dei votanti, ai fini della validità del quorum costitutivo e deliberativo. In subordine, il ricorrente denuncia la medesima violazione sotto il profilo della



violazione degli artt. 1136 e 1137 c.c. in relazione all'art. 360, 1° comma, n. 3, c.p.c.

2. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 67 disp. att. C.p.c., degli artt. 2373 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte di merito incidentalmente presunto che il (omissis) osse a conoscenza che la delegata (omissis) era socia della società amministratrice.

3. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 67 disp. att. C.p.c., degli artt. 2729 c.c. 3 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte di merito erroneamente presunto che il (omissis) fosse a conoscenza che la delegata fosse socia della società amministratrice.

3.1. I motivi, che per la loro connessione vanno esaminati congiuntamente, sono, in parte inammissibili e, in parte infondati.

3.2. In primo luogo, il ricorrente non allega se la questione sull'errata verbalizzazione del numero dei presenti e dei votanti fosse stata proposta in primo grado e riproposta in appello o se fosse un ulteriore argomento per evidenziare il mancato raggiungimento del quorum deliberativo per le innovazioni.

3.3. In tal caso, non sussiste il vizio di omessa pronuncia avendo la Corte d'appello affermato che, anche senza conteggiare i millesimi appartenenti al (omissis) a delibera risultava assunta con un numero di condomini rappresentanti la metà dell'edificio ed a maggioranza semplice.

3.4. Detta affermazione è errata in diritto e la motivazione deve essere corretta, ai sensi dell'art. 384 c.p.c.



3.5.La Corte di merito ha affermato che la maggioranza che aveva approvato la delibera impugnata reggerebbe anche all'annullamento del voto del (omissis) in conflitto di interessi, trattandosi di opere di straordinaria amministrazione.

3.6.La questione giuridica mal risolta dalla Corte d'appello è la seguente: se, nel condominio negli edifici, nel caso di conflitto di interessi tra il condominio e taluni partecipanti, le maggioranze costituenti il quorum costitutivo e deliberativo debbano essere calcolate con riferimento a tutti i condomini ed al valore dell'intero edificio.

3.7.Questa Corte ha affermato che le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (Cass. Civ., Sez.II, 28.9.2015, n. 19131; Cassazione civile sez. II, 30/01/2002, n.1201

3.8.E' stato osservato che, in tema di condominio negli edifici, l'ipotesi del potenziale conflitto di interessi tra il condominio ed i singoli partecipanti non è regolata., né può essere applicato in via analogica l'art.2733 c.c. dettato in tema di società di capitali in quanto il ricorso all'analogia suppone il riscontro di una medesima *ratio*, che non è ravvisabile tra le società, aventi personalità giuridica e la peculiarità dell'istituto del condominio.



3.9. Le argomentazioni svolte nelle citate sentenze fanno riferimento al rapporto esistente tra gestione delle cose comuni e fruizione delle proprietà esclusive ed a diversità strutturale del funzionamento delle assemblee nelle società di capitali e di quelle condominiali.

3.10. Nel condominio non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti.

3.11. La gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria.

3.12. Tutto ciò si riflette, anzitutto, sul conflitto di interessi, posto che per il sorgere del conflitto tra il condominio ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore, allo stesso tempo, di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro.

3.13. Inoltre, nel condominio degli edifici, il quorum deliberativo - come quello costitutivo - è determinato con riferimento sia all'elemento personale (i condomini partecipanti all'assemblea), sia all'elemento reale (il valore di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi).

3.14. Da nessuna norma si prevede che, ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, non si tenga conto di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi.



3.15. In materia di società di capitali, oltre l'ipotesi disciplinata dall'art. 2373 cit., si prevedono altri casi nei quali il socio non può esercitare il diritto di voto (art. 2344 comma 4 c.c.); peraltro, si prevedono anche casi in cui le azioni, per le quali il diritto di voto è sospeso, sono computate nel capitale ai fini del calcolo delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea (art. 2357 ter comma 2 c.c.).

3.16. Per contro, in tema di condominio negli edifici - posto che, in caso di conflitto di interessi, al condomino sia vietato esercitare il diritto di voto - non si contempla nessuna ipotesi nelle quali, ai fini dei quorum costitutivo e deliberativo, non si debba tener conto di tutti i partecipanti e di tutte le quote e nelle quali le maggioranze possano modificarsi in meno.

3.17. Al contrario, avuto riguardo alla funzione strumentale del principio maggioritario, in ragione della tutela dei diritti dei singoli sulle parti comuni e della garanzia del godimento delle unità immobiliari in proprietà solitaria, non sembra corretto applicare i principi elaborato in tema di società di capitali.

3.18. Ne consegue che, alla stregua dei principi sopra enunciati, non è corretta l'affermazione della Corte di merito secondo cui il voto della delegata (omissis) non andava computato, per essere stato espresso in una situazione di conflitto di interessi, né, conseguentemente, che fosse necessaria la prova di resistenza della delibera senza il calcolo di quel voto.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 1120 c.c., per avere la Corte distrettuale ritenuto che non costituissero innovazione il rifacimento delle gronde dell'edificio e del muro di confine.



3.1. Il motivo è infondato.

2.2. In tema di condominio di edifici costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere (Cass. Civ., Sez. II, Sez. 2 - , 04/09/2017, n.20712; Cass. Civ., Sez. II, 29.8.1998, n.8622)

2.3. Le modificazioni che invece mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune o ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

2.4. Secondo l'accertamento della corte di merito, non costituiva innovazione la sostituzione delle gronde condominiali in cemento, demolite e sostituite con gronde in lamiera a sbalzo di identica dimensione ed il rifacimento del muro di confine.

3. Il ricorso va pertanto rigettato.

3.1. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

3.2. Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.



P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese di lite che liquida in € 5000,00 ed € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge, iva e cap come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione in data 19 ottobre 2022.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Rossana Giannaccari

Felice Manna

