



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

FELICE MANNA

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

GIUSEPPE FORTUNATO

Consigliere

CHIARA BESSO MARCHEIS

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.30/03/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17133/2022 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) appresentato e difeso dall'avvocato (omissis)(omissis)

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO

(omissis)

(omissis)

rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE d'APPELLO di MILANO n. 1493/2022 depositata il 05/05/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) (omissis) a proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 1493/2022 della Corte d'appello di Milano, pubblicata in data 5 maggio 2022.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis)(omissis) (omissis)

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 2-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

Le parti hanno depositato memorie.

La Corte d'appello di Milano ha accolto l'appello proposto dal Condominio (omissis) ontro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Como in data 6 ottobre 2020, la quale aveva a sua volta accolto l'impugnazione per omessa convocazione ex art. 1137 c.c. spiegata da (omissis) (omissis) avverso la deliberazione assembleare del 18 gennaio 2018.

A dire della Corte d'appello di Milano, "[l]'obbligo di avvisare tutti i condomini ai fini di una valida costituzione dell'assemblea, alla stregua dell'art. 1136 co. 6 c.c., deve ritenersi adempiuto quando risultino convocati tutti i condomini noti all'amministratore ed individuati nel registro anagrafico condominiale"; così, "nell'ipotesi di ingresso nella titolarità di una porzione di edificio condominiale, affinché il nuovo proprietario si legittimi, di fronte al Condominio, quale avente diritto a partecipare alle assemblee (oltre che ai fini della liberazione dall'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali giusto quanto previsto dall'art. 63 co. 5 disp. att. c.c.), occorre che lo stesso, anche in concorso con il dante causa, renda noto al Condominio detto mutamento di titolarità in



forma adeguata, non potendosi onerare l'amministratore condominiale di una sistematica consultazione dei registri immobiliari". Ed ancora: "[i]n conseguenza di ciò, laddove il nuovo condomino abbia omesso di assolvere l'onere di segnalare il proprio ingresso nella posizione dominicale, non può pretendere dal Condominio il riconoscimento della sua qualità e, quindi, dolersi per non essere stato invitato a partecipare all'assemblea". La sentenza impugnata ha dato, quindi, per accertato che (omissis) (omissis) avesse acquistato con rogito del 23 dicembre 2016 dalla società (omissis) s.n.c., di cui egli stesso era amministratore unico, l'appartamento ubicato nel complesso condominiale, senza darne comunicazione all'amministratore ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale, tant'è che la convocazione per l'assemblea del 18 gennaio 2018 recava ancora l'indicazione della proprietà della (omissis) (omissis)

Secondo la Corte d'appello di Milano, l'assemblea del 18 gennaio 2018 doveva dunque "ritenersi validamente costituita, senza che fosse necessaria alcuna convocazione del dott. (omissis) colpevolmente inerte di fronte ai propri obblighi quale nuovo condomino del Condominio (omissis) L'unico motivo del ricorso deduce l'omesso esame di un fatto decisivo, in quanto "dal verbale dell'assemblea ordinaria tenutasi il 18 gennaio 2018, oggetto del giudizio di impugnazione, risulta espressamente, senza che vi sia alcuna possibilità di contestazione e smentita, che «il Condomino 8) (omissis) (omissis) con millesimi 144,00» risultava assente e senza aver conferito delega a terzi". A fronte di ciò, "l'avviso di convocazione, datato 8 gennaio 2018, dell'Assemblea Ordinaria del Condominio (omissis) a tenersi in seconda convocazione il giorno 18 gennaio 2018 ... (risulta) ... inviato alla società (omissis) (omissis) .



Il controricorrente replica che il vizio dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio non è configurabile "quando, come nella specie *sub iudice*, vi sia difformità rispetto alle attese ed alle deduzioni della parte ricorrente sul valore e sul significato dal primo attribuiti agli elementi delibati".

Deve tuttavia farsi applicazione del principio enunciato da Cass. Sez. Unite, 24 luglio 2013, n. 17931, affermando che non è indispensabile, ai fini dell'ammissibilità del motivo in ordine al requisito di cui all'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., che il ricorrente faccia esatta menzione di alcuna delle fattispecie di cui al primo comma dell'art. 360 c.p.c., ove, come nel caso esame, risulti comunque soddisfatta l'esigenza di una chiara esposizione delle ragioni per le quali la censura è stata formulata e sia perciò consentito individuare il vizio dedotto e la norma o il principio di diritto che si assume violato. Il ricorso di (omissis) (omissis) segnalando la decisività delle risultanze del verbale assembleare del 18 gennaio 2018, intende comunque rappresentare l'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dagli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., ovvero la sussunzione della fattispecie concreta in una qualificazione giuridica che non le si addice.

Il ricorso è, in tale prospettiva, manifestamente fondato.

La sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto oggetto di lite in modo difforme dalla giurisprudenza di questa Corte.

Si è più volte affermato, e deve essere ribadito, che all'assemblea condominiale va convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i



quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, sarebbe non in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, l'eventuale norma del regolamento condominiale, diffusa nella pratica, che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, abbia lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale (Cass. Sez. Unite, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 27/10/2022, n. 31826; Cass. Sez. 6-2, 16/02/2021, n. 4026; Cass. Sez. 6-2, 23/05/2022, n. 16614; Cass. Sez. 6-2, 09/10/2017, n. 23621; Cass. Sez. 2, 30/04/2015, n. 8824; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627; Cass. Sez. 2, 09/02/2005, n. 2616).

Peraltro, l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività. Non rilevano in senso opposto l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condomini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'art. 1130 n. 6 c.c., né l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., entrambi inseriti dalla legge n. 220 del 2012. I nuovi precetti introdotti dagli artt. 1130, n. 6), c.c., e 63, ultimo comma, disp. att. c.c., non incidono, ove inadempiti, sull'acquisizione dello *status* di condomino e sulle conseguenti legittimazioni alla partecipazione alle assemblee, all'impugnativa delle relative deliberazioni ed al concorso alle spese, risultando evidentemente erronea la conclusione secondo cui, in caso di alienazione di unità immobiliare compresa nell'edificio, lo *status* di



condomino si avrebbe per trasferito in capo all'acquirente non immediatamente, al prodursi della vicenda traslativa, ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale (Cass. Sez. 6-2, 16/02/2021, n. 4026, Cass. Sez. 6-2, 23/05/2022, n. 16614, Cass. Sez. 2, 27/10/2022, n. 31826, non massimate).

Va pertanto enunciato il seguente principio:

all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all'amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1130, n. 6), c.c., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., sull'acquisizione dello *status* di condomino e sulle conseguenti legittimazioni.

L'omessa convocazione del reale condomino (omissis) (omissis) agli effetti degli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., divenuto titolare dei diritti di condominio in forza di acquisto fatto con atto del 23 dicembre 2016 dalla società (omissis) (omissis) s.n.c., e dunque oltre un anno prima della data dell'assemblea oggetto di causa, costituiva, perciò, motivo di annullamento della deliberazione, in forza dell'art. 1137 c.c., deducibile dal medesimo condomino non convocato.

Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi all'enunciato principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.



La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023.

Il Presidente

FELICE MANNA

