17294_20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 06/12/2019 - CC

R.G.N. 22591/2014

Cron 17294

Rep.

Composta da:

Felice Manna	- Presidente -
Antonio Oricchio	- Consigliere -
Giuseppe Grasso	- Consigliere -
Luigi Abete	- Consigliere -
Annamaria Casadonte	- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

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

- ricorrente-

contro

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

- controricorrente -

nonchè contro

Condominio (omissis);

- intimato -

2638/19

avverso la sentenza n. 3895/2013 della Corte d'appello di Napoli, depositata il 08/11/2013;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/12/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

rilevato che:

-il presente giudizio trae origine dall'impugnazione della delibera condominiale del 7/2/2007 proposta da (omissis) (omissis) in proprio e quale liquidatore della (omissis) s.n.c. nei confronti del Condominio (omissis) (omissis), al fine di sentirne dichiarare la nullità/annullabilità, fra gli altri motivi, per la mancanza di prova della convocazione di tutti i condomini;

- costituitosi il Condominio convenuto avanti al Tribunale di Avellino, il giudice adito riteneva la carenza di interesse ad agire dell'attore in ordine alla lamentata mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea ai condomini assenti e rigettava la domanda;

-a seguito di appello dell'attore soccombente, la Corte d'appello di Napoli con sentenza n. 3895 depositata il 8 novembre 2013 in totale riforma della sentenza impugnata annullava la delibera contestata;

-in particolare, la corte napoletana, ricondotto il vizio riguardante la convocazione di tutti i condomini alla fattispecie dell'annullamento e non a quella della nullità della delibera, ravvisava la legittimazione dell'attore appellante a far valere il vizio in esame e, poiché il Condominio non aveva provato di avere trasmesso l'invito a tutti i condomini, accoglieva la domanda attorea ed annullava la delibera assembleare del 7/2/2007;

-la cassazione della sentenza d'appello è stata chiesta dai condomini (omissis) e (omissis) con ricorso

notificato il 18/9/2014 ed articolato sulla base di un unico motivo cui resiste con tempestivo controricorso (omissis) (omissis) in proprio e quale liquidatore della (omissis) (omissis) s.n.c.;

-in considerazione della preliminare eccezione di inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione attiva degli odierni ricorrenti, è stata emessa ordinanza interlocutoria dell'11 settembre 2018 per rinvio a nuovo ruolo in attesa della decisione delle Sezioni Unite di questa Corte sulla questione rimessa con ordinanza interlocutoria n. 27101/2017 ;

-in prossimità dell'odierna adunanza camerale entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 380 bis.1 cod. proc. civ.;

considerato che :

- va preliminarmente dato atto che sulla questione preliminare concernente l'eccepito difetto di legittimazione attiva degli odierni ricorrenti, condomini dello stabile di (omissis) (omissis), per essere stata la pronuncia gravata emessa nei confronti dell'amministratore del condominio, si sono pronunciate le Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 10934/2019 riconoscendo che nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" ;

- deve pertanto ritenersi ammissibile il ricorso proposto dagli odierni ricorrenti;

- passando perciò all'esame del merito, con l'unico motivo di impugnazione essi denunciano la violazione e falsa

applicazione dell'articolo 81 cod. proc. civ. e degli art.1441, 1136, 1137 cod. civ. laddove la corte d'appello aveva ritenuto la legittimazione in capo al condomino (omissis) a far valere la pretesa irregolare convocazione di altri condomini;

-il motivo è infondato;

-è principio consolidato in relazione all'azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, che la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni. (cfr. Cass. 4270/2001; 2999/2010); .

- ciò posto, qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima (cfr. Cass. 5254/2011; 22685/2014);

- ebbene, la corte territoriale si è attenuta ai suddetti principi, argomentando la ritenuta legittimazione di ciascun condomino a far valere sia i vizi che concernono la propria specifica posizione sia quelli che riguardano gli altri compartecipi, reputando tale soluzione giustificata dalla natura speciale dell'art. 1137, comma 1, cod civ. rispetto alla generale disposizione dell'art. 1441 cod. civ.;

-pertanto il ricorso va respinto e, in applicazione del principio di soccombenza, parte ricorrente va condannata alla rifusione delle spese di lite a favore di parte controricorrente nella misura liquidata in dispositivo;

-ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto 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 del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti alla rifusione delle spese di lite a favore di parte controricorrente che liquida in euro 800,00 per compensi, euro 200,00 per esborsi, oltre 15% per rimborso spese generali ed oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto 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 del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Roma, così deciso nella camera di consiglio della Seconda sezione civile il 6 dicembre 2019.

Il Presidente
Felice Manna

IL CANCELLIERE
(D. TRANFO)

Depositato in Cancelleria
oggi, 19 AGO 2020

IL CANCELLIERE