



№ 6821/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 17/02/2021 - CC

R.G.N. 31680/2018

Rom 6821
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 31680-2018 proposto da:

(omissis) , quale difensore di se stesso elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis)

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) [, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3386/2018 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 09/07/2018;

1615
21

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/02/2021 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie depositate dal ricorrente;

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

(omissis) impugnava dinanzi al Tribunale di Napoli la delibera condominiale del 31 maggio 2006 adottata dal Condominio in (omissis), lamentando l'omessa convocazione di tutti i condomini e la circostanza che era stato dato incarico ad un tecnico di redigere le tabelle millesimali a maggioranza semplice, laddove per la modifica delle tabelle è richiesta la maggioranza qualificata di cui agli artt. 1136 e 1138 c.c. ovvero l'unanimità, laddove, come nel caso in esame, le tabelle siano state determinate in via giudiziale.

Il Tribunale con la sentenza n. 7626/2010 rigettava l'opposizione e la Corte d'Appello di Napoli con la sentenza n. 3386 del 9 luglio 2018 ha rigettato il gravame dell'(omissis).

Rilevava che il vizio della delibera scaturente dall'omessa convocazione per l'assemblea può essere fatto valere unicamente da chi non sia stato raggiunto dalla regolare convocazione, laddove nel caso in esame l'appellante era stato regolarmente convocato, non rilevando a tal fine che si deducesse che non fossero stati convocati anche gli altri comproprietari dell'unità immobiliare di cui il ricorrente è contitolare.

Del pari infondato era l'argomento speso dall'(omissis) per invocare l'invalidità della delibera, quanto alla ricorrenza del quorum deliberativo.

Infatti, l'ordine del giorno faceva riferimento alla previsione delle tabelle millesimali ed alla nomina di un tecnico per la loro redazione, ma nella specie la volontà assembleare, espressa a

maggioranza semplice, si era limitata a conferire l'incarico ad un tecnico, ma senza anche approvare le nuove tabelle.

Il condominio si era limitato a dar mandato ad un professionista di verificare la necessità della revisione delle tabelle, alla luce delle modifiche nel frattempo intervenute all'interno dello stabile condominiale, ma non era stata ancora deliberata la sostituzione delle tabelle preesistenti.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso (omissis) (omissis), sulla base di quattro motivi.

Il Condominio (omissis) resiste con controricorso.

Il primo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 66 co. 3 e 67 co. 2 delle disp. att. c.c., nonché degli artt. 1136 co. 6 e 1137 c.c., nel testo vigente prima della novella di cui alla legge n. 220/2012, ed in via subordinata l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, nella parte in cui ha ritenuto che, avendo il ricorrente ricevuto regolare convocazione dell'assemblea, non fosse legittimato ad impugnare la delibera ivi assunta lamentando il difetto di convocazione di altri condomini, e precisamente degli altri comproprietari dell'unità immobiliare della quale l',(omissis) era comunista.

L'art. 67 disp. att. c.c., tuttavia, prevede che in caso di comproprietà di immobili siti in condominio, i comproprietari hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che deve essere a tal fine designato, provvedendovi in assenza di scelta volontaria, il presidente per sorteggio.

Ne deriva che in mancanza di prova della convocazione degli altri comproprietari, il presidente dell'assemblea non poteva dare atto della regolare costituzione.

Inoltre, non sono stati esaminati i documenti versati in corso di causa dai quali emergeva che gli altri comproprietari, proprio perché non convocati, avevano dichiarato di non voler contribuire alle spese deliberate nell'assemblea del 31/5/2005.

Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 66 co. 3 e 67 co. 2 delle disp. att. c.c., nonché degli artt. 1136, 1137 e 1441 c.c., nel testo vigente prima della novella di cui alla legge n. 220/2012, nella parte in cui è stato dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'attore ad impugnare la delibera, dovendosi tenere distinta l'ipotesi di omessa convocazione di altro condomino da quella concernente invece di diverso comproprietario dello stesso appartamento.

Il terzo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 66 co. 3 e 67 co. 2 delle disp. att. c.c., nonché degli artt. 1136 co., 1137 e 2729 c.c., nel testo vigente prima della novella di cui alla legge n. 220/2012 ed in via subordinata l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, quanto alla parte della sentenza in cui si è riferito che il condominio aveva dedotto che la convocazione del ricorrente permetteva di ritenere edotti dall'assemblea anche gli altri condomini, atteso che doveva presumersi che l'attore li avesse informati.

I tre motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono inammissibili ex art. 360 bis n. 1 c.p.c.

In primo luogo deve evidenziarsi che la sentenza impugnata non ha in alcun modo affermato che dovesse presumersi la conoscenza della convocazione dell'assemblea da parte degli altri comproprietari dell'unità immobiliare della quale è contitolare il ricorrente, per effetto della rituale convocazione di quest'ultimo, avendo il giudice di appello semplicemente

Σ

riportato il tenore delle difese avanzate dal condominio, pervenendo però al rigetto dell'opposizione sulla scorta della motivazione per la quale, anche a voler ritenere che non vi fosse stata la convocazione degli altri interessati, il relativo vizio non poteva essere dedotto da chi invece era stato regolarmente posto a conoscenza della celebrazione dell'assemblea.

Quanto a tale conclusione, reputa il Collegio che la sentenza impugnata abbia fatto corretta applicazione della più recente giurisprudenza di legittimità che, a far data da Cass. n. 9082/2014, ha ritenuto che, essendo stata ricondotta la patologia della quale è affetta la delibera assunta all'esito di assemblea svoltasi in assenza di regolare convocazione a quella dell'annullabilità, il relativo vizio possa essere dedotto solo dall'interessato, e precisamente dal condomino che non sia stato convocato.

Trattasi di soluzione che ha poi ricevuto anche l'avallo del legislatore del 2012 che all'art. 66 disp. att. c.c. ha espressamente limitato ai soli assenti per i quali non vi sia stata convocazione il diritto ad impugnare la relativa delibera deducendo tale vizio.

Il precedente del 2014 ha poi ricevuto il conforto della successiva giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 10338/2014; Cass. n. 23093/2016; Cass. n. 15550/2017; Cass. n. 6735/2020; Cass. n. 10071/2020), ritenendo il Collegio di dover darvi continuità, non ricorrendo validi elementi per discostarsene.

Né la situazione che l'appartamento dell',(omissis) fosse in comunione con altri comproprietari, di cui si lamenta l'omessa convocazione, è idonea a determinare una soluzione diversa, in quanto anche gli altri comproprietari rivestono la qualità di

condomini, ed erano quindi legittimati autonomamente ad impugnare la delibera, lamentando la loro omessa convocazione.

Inoltre, il meccanismo di designazione di un rappresentante di cui all'art. 67 disp. att. c.p.c., nella formulazione vigente *ratione temporis*, consentiva l'individuazione dello stesso senza particolari formalità, sicché anche la comunicazione informale dell'incipiente assemblea da parte dell'/(omissis) agli altri comunisti avrebbe permesso la sua indicazione, potendo in ogni caso lo stesso (omissis), in mancanza degli altri comproprietari, fungere da rappresentante per la comunione, ma senza che in ogni caso possa dedursi il vizio della omessa convocazione degli altri comunisti per invocare una legittimazione sostitutiva in capo al comunista che invece abbia ricevuto la regolare convocazione.

Né appare idonea a determinare un dubbio di legittimità costituzionale dell'art. 67 co. 2 disp. att. c.c., la conclusione alla quale questa Corte intende approdare, in quanto resta impregiudicata la possibilità per i comproprietari non convocati di poter autonomamente far valere il vizio della delibera derivante dalla loro omessa convocazione, il che esclude che quanto alla posizione del ricorrente, invece ritualmente convocato, sussista la dedotta violazione dell'art. 24 Cost., non potendo dolersi che gli sia negata la possibilità di far valere un vizio procedimentale che pregiudichi specificamente la posizione di soggetti diversi.

I motivi vanno quindi dichiarati inammissibili.

Il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 co. 2 e 4 c.c., in relazione all'art. 1138 co. 3, 1136 co. 6 e 1362 e ss. c.c., nel testo anteriore alle modifiche di cui alla legge n. 220/2012.

Si deduce che nella fattispecie l'assemblea aveva conferito incarico ad un tecnico di redigere nuove tabelle millesimali, sebbene quelle preesistenti fossero state approvate in sede giudiziale sin dal 1975.

Tuttavia, trattandosi di incarico funzionale alla modifica delle tabelle, la delibera andava approvata con la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., che non risulta essere stata raggiunta nel caso di specie.

Anche tale motivo deve essere dichiarato inammissibile, in quanto volto a contestare un apprezzamento in fatto operato dal giudice di merito, circa la corretta interpretazione della volontà assembleare.

La sentenza gravata con valutazione in fatto, in quanto involgente l'interpretazione della volontà assembleare, come tale non adeguatamente censurata in questa sede, ha ritenuto che l'assemblea a fronte di un ordine del giorno che prevedeva la revisione delle tabelle millesimali con la nomina di un tecnico, non abbia inteso già approvare la revisione delle tabelle, ma si sia limitata invece a conferire un incarico professionale, onde verificare, alla luce delle indagini delle quali era stato officiato, se ricorressero le condizioni per successivamente deliberare la modifica delle tabelle preesistenti.

Ha quindi precisato che il contenuto effettivo della delibera era esclusivamente la verifica delle necessità della revisione e la eventuale nuova ripartizione, ferma restando la necessità che l'eventuale modifica della tabella adottata in sede giudiziale, fosse sottoposta ad una delibera assembleare.

A fronte di tale valutazione, come tale non sindacabile, appare quindi non pertinente il richiamo al precedente invocato dal ricorrente (Cass. n. 1520/2000), la cui lettura per esteso



conferma che nel caso in quell'occasione deciso, l'affermazione circa la necessità del rispetto delle maggioranze qualificate invocate dall',(omissis) scaturiva dal diverso accertamento in fatto secondo cui doveva reputarsi che la stessa delibera di nomina avesse presupposto la decisione di approvare la modifica delle tabelle.

La diversa finalità, essenzialmente esplorativa che è stata invece assegnata alla nomina del professionista nel caso in esame impone quindi di ritenere che non possa invocarsi il rispetto dei più rigorosi quorum indicati dal ricorrente, e che pertanto non possa essere cesurata la soluzione raggiunta dalla Corte distrettuale.

Il ricorso deve pertanto essere dichiarato inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato inammissibile, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

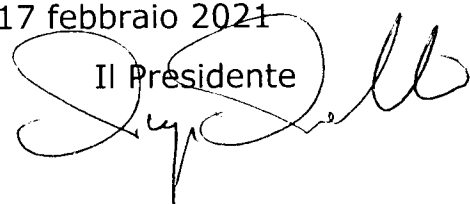
Dichiara il ricorso inammissibile e condanna il ricorrente al rimborso delle spese che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi ed accessori di legge;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

→

Così deciso nella camera di consiglio del 17 febbraio 2021

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi.

1 MAR. 2021



Il Funzionario Giudiziario

Cinzia Di ...

