



23255-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
ANTONIO SCARPA	-Rel. Consigliere -	
GIUSEPPE DONGIACOMO	- Consigliere -	Ud. 24/03/2021 - CC
LUCA VARRONE	- Consigliere -	R.G.N. 13574/2016 <i>Pron 23255</i>
STEFANO OLIVA	- Consigliere -	Rep. <i>CI</i>

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 13574-2016 proposto da:

(omissis) , (omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ;

**- resistente -**

**nonché contro**

(omissis) ;

**- intimata -**

*ok*  
*1026/21*

avverso la sentenza n. 269/2015 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 20/04/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/03/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. (omissis) e (omissis) hanno notificato in data 21 maggio 2016 ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza n. 269/2015 della Corte d'appello di Lecce, pubblicata il 20 aprile 2015.

Il (omissis) ha depositato il 1° ottobre 2020 atto denominato "memoria difensiva", senza rispettare le forme ed i termini stabiliti dall'art. 370 c.p.c. per il controricorso, né qualificabile come memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c., in forza dell'art. 1 del Protocollo di intesa sulla trattazione dei ricorsi presso le Sezioni civili della Corte di cassazione, intervenuto in data 15 dicembre 2016 tra il Consiglio Nazionale Forense, l'Avvocatura generale dello Stato e la Corte di cassazione.

(omissis) è rimasta intimata senza svolgere difese.

2. La Corte d'appello di Lecce ha confermato la sentenza resa dal Tribunale di Brindisi nelle forme di cui all'art. 281-sexies c.p.c. all'udienza del 16 dicembre 2011, che aveva respinto l'impugnazione della deliberazione approvata dall'assemblea del 24 luglio 2008 del Condominio (omissis). Gli attori (omissis), (omissis) e (omissis) avevano dedotto l'invalidità di tale delibera per inesistenza del condominio ed inefficacia dell'attività dell'amministratore a far data dal sequestro penale preventivo del complesso immobiliare disposto dal giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Brindisi con provvedimento del 29 maggio 2008. Il Tribunale ritenne che la misura cautelare penale, pur avendo

determinato l'indisponibilità del bene sequestrato per i singoli proprietari, non aveva privato l'assemblea della gestione delle parti comuni. Il giudice di primo grado aggiunse che il regolamento condominiale non imponeva un parere preventivo del Comitato di Controllo ai fini dell'approvazione del bilancio e che le doglianze mosse dagli attori attenevano i ricorrenti attenevano a profili di opportunità delle scelte assembleari.

La Corte d'appello di Lecce, negata la contraddittorietà della statuizione di inammissibilità della impugnazione contenuta nel dispositivo della sentenza di primo grado, giacché riferita soltanto all'invocato sindacato sul merito della delibera, ha altresì affermato che il sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. "non incide sulla proprietà immobiliare e sui relativi oneri patrimoniali", né sulle "pregresse modalità di regolamentazione dei rapporti tra i condomini e tra questi e l'amministratore del condominio", avendo come unico effetto che le "eventuali iniziative decise dai condòmini o intraprese dall'amministratore del condominio siano preventivamente autorizzate dell'autorità giudiziaria che procede". La Corte d'appello ha quindi evidenziato come il G.I.P. del Tribunale di Brindisi, operando nell'ambito di un procedimento penale per il reato di lottizzazione abusiva, col decreto di sequestro preventivo del 27 maggio 2008 aveva nominato custode del Condominio (omissis) il Sindaco del Comune di Brindisi. Con successivo provvedimento del 3 luglio 2008, al fine di "contemperare l'esigenza di evitare che il reato possa continuare a perpetuare i suoi effetti con quello della conservazione degli immobili a tutela delle ragioni dei proprietari", il giudice penale aveva poi revocato il precedente custode e nominato custodi i singoli "proprietari e/o possessori" custodi "per le singole unità immobiliari del

comparto C di (omissis) ", nonché il geometra (omissis) (omissis) "per le c.d. aree comuni del citato comparto ... senza facoltà d'uso e con la autorizzazione a mantenere e conservare". La sentenza impugnata ha affermato che la nomina di un custode per le parti comuni non poteva "ritenersi affatto incompatibile con l'operatività della preesistente organizzazione condominiale, disciplinata dal Regolamento di condominio del 10 febbraio 2006" e dei "relativi organi", che continuavano anzi ad essere gravati degli obblighi di conservazione e manutenzione, trattandosi di 174 unità immobiliari appartenenti a 171 proprietari. Lo stesso custode delle parti comuni, precisa la sentenza impugnata, era stato individuato "in un soggetto dichiaratosi disponibile su indicazione del Consiglio direttivo del Condominio, egli stesso condomino e componente del Consiglio.

La Corte d'appello ha altresì escluso la prospettata illegittimità dell'approvazione dei bilanci per la mancata acquisizione del parere favorevole del Comitato di Controllo, alla luce dei compiti ad esso attribuiti dall'art. 10 del regolamento; ha negato rilievo al provvedimento di confisca del complesso immobiliare adottato con la sentenza del Tribunale di Brindisi del 14 febbraio 2012, e dunque in data successiva all'adozione della deliberazione impugnata; ha infine negato la fondatezza del secondo motivo di appello circa l'effettiva natura delle doglianze avanzate dagli attori contro la deliberazione assembleare.

3. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c.

4. Il primo motivo di ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) denuncia la nullità della sentenza per violazione degli artt. 132 e 156 comma 2 c.p.c., "alla luce dell'art. 111 comma

6 della Costituzione". Si torna sull'assunta contraddittorietà tra motivazione e dispositivo circa la ammissibilità/inammissibilità della domanda già denunciata in appello con riguardo alla sentenza di primo grado.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa dell'art. 321 c.p.p. con riferimento all'art. 1130 c.c. ed ai principi sanciti nelle norme del condominio e della comunione, chiedendo la soluzione del "quesito di diritto" se, in presenza di un "sequestro reale" del bene comune "da gestire", disposta dal giudice penale, vi possa essere applicazione delle "norme sul condominio". Vengono menzionate in ricorso anche una circolare dell'Agenzia delle Entrate ed una Risoluzione sulla gestione dei beni sottoposti a sequestro.

Il terzo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) fa valere la violazione o falsa applicazione degli artt. 1130 e ss. c.c. e dell'art. 259 c.p.p., deducendosi che, disposto il sequestro di un condominio dal giudice penale, a norma dell'art. 321 c.p.p., e nominato un custode per le parti comuni di esso (nella specie, il geometra (omissis) ), vengono attribuiti a quest'ultimo i poteri spettanti all'amministratore condominiale.

Nel quarto motivo di ricorso si lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 259 c.p.p., il quale dispone che l'obbligo di gestione del bene sottoposto a sequestro incombe sul custode. Si assume che lo scopo privato di gestione del condominio sia assolutamente incompatibile con gli scopi pubblicistici del sequestro preventivo penale.

Il quinto motivo di ricorso allega la "violazione e falsa applicazione del regolamento condominiale" e la "lesione del diritto al contraddittorio con riferimento all'art. 1138, 1118, 1123, 1129 e 1130 c.c.". La censura si incentra sull'articolo 10

del regolamento condominiale e sulle competenze del Comitato di Controllo in sede di approvazione del bilancio.

Il sesto motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione delle norme di cui al d.m. n. 55 del 10 aprile 2014, alla luce del principio di soccombenza previsto dagli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché dell'articolo 60 comma 4 r.d.l. n 1578/1933, quanto all'importo delle spese processuali liquidate dalla Corte d'appello.

5. Possono esaminarsi prioritariamente, ed in modo congiunto per la loro connessione, il secondo, il terzo ed il quarto motivo di ricorso. Tali censure si rivelano fondate nei sensi di seguito indicati.

5.1. I motivi in esame pongono la seguente questione di diritto: se il sequestro preventivo di un intero complesso immobiliare condominiale, disposto dal giudice penale ai sensi dell'art. 321 c.p.p., con la nomina di un apposito custode giudiziario per le parti comuni di esso (nonché di distinti custodi per le porzioni di proprietà esclusiva), privi l'amministratore e l'assemblea delle competenze loro attribuite dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in ordine alla gestione delle cose e dei servizi nell'interesse comune.

La deliberazione impugnata da (omissis) e (omissis) era stata, infatti, approvata dall'assemblea del 24 luglio 2008 del Condominio (omissis), allorché erano efficaci il sequestro penale preventivo del complesso immobiliare disposto dal giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Brindisi con provvedimento del 29 maggio 2008, nonché il provvedimento del 3 luglio 2008 che aveva nominato custode delle aree comuni il geometra (omissis).

5.2. Può utilmente farsi menzione della giurisprudenza civile e penale formatasi (già prima dell'applicabilità del testo dell'art.

2352, ultimo comma, c.c., introdotto dal d. lgs. 17 gennaio 2003, n. 6) in relazione al sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. di quote o azioni di società, secondo la quale la misura cautelare reale, in quanto volta ad evitare che la libera disponibilità della cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze di esso, ovvero agevolare la commissione di altri reati, priva i soci dei diritti relativi alle quote, sicché la partecipazione alle assemblee ed il diritto di voto spettano al custode designato in sede penale, rilevando a tal fine non la titolarità del patrimonio sociale ma la sua gestione (Cass. civ. Sez. 1, 11/11/2005, n. 21858; Cass. civ. Sez. 1, 18/06/2005, n. 13169; Cass. pen. Sez. 5, 22/01/2010, n. 16583, dep. 29/04/2010; Cass. pen. Sez. 5, 13/04/2004, n. 21810, dep. 07/05/2004; Cass. pen. Sez. 5, 11/11/1997, n. 5002, dep. 28/01/1998; Cass. pen. Sez. 6, 07/07/1995, n. 2853, dep. 07/09/1995). Si osserva al riguardo che la funzione cui è preordinato il vincolo di indisponibilità correlato al sequestro penale preventivo non è tanto quella d'impedire la cessione a terzi del bene sequestrato e di conservarlo perciò nel patrimonio del suo titolare, o di consentirne comunque la successiva apprensione ad opera dell'avente diritto, quanto, piuttosto, quella di evitare che quel bene possa essere adoperato dal proprietario per esplicare a proprio vantaggio le utilità in esso insite. La "libera disponibilità", di cui all'art. 321 c.p.p., è, dunque, sinonimo di libera utilizzabilità del bene, ed è questa che il vincolo intende impedire.

Deve allora ritenersi che, quando il sequestro preventivo penale abbia ad oggetto un edificio condominiale, e quindi tanto le unità immobiliari di proprietà esclusiva quanto le parti comuni di esso, il vincolo di indisponibilità (*idest*, inutilizzabilità) colpisce sia i diritti e le facoltà individuali

inerenti al diritto di condominio (ivi compresi il diritto d'intervento e di voto in assemblea), sia i poteri rappresentativi dell'amministratore di cui agli artt. 1130 e 1131 c. c. (che consistono principalmente nella gestione delle cose comuni, nella conservazione e manutenzione di esse e nella disciplina del loro uso), sia i poteri conferiti specificamente all'assemblea dall'art. 1135 c.c. E' noto, invero, che l'assemblea dei condomini decide con il metodo collegiale (il quale comporta regole in tema di convocazione dei partecipanti, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, verbalizzazione) e in base al principio di maggioranza, vincolando con le proprie deliberazioni anche i condomini assenti e dissenzienti (art. 1137, comma 1, c.c.). L'assemblea dei condomini è, dunque, istituzionalmente investita della "gestione" ordinaria e straordinaria dei beni comuni (artt. 1135 nn. 2 e 4 c.c., 1117-ter, 1117-quater, 1120, 1123, 1128 c.c.).

E' nell'esercizio dei diritti e delle facoltà gestorie che spettano ai singoli condomini, all'amministratore ed all'assemblea che si esplica, pertanto, la libera disponibilità della proprietà condominiale. Ne consegue che l'affidamento delle parti comuni dell'edificio in condominio ad un custode, come avvenuto nella specie, ha la sua ragion d'essere nell'esigenza – giustificata, appunto, dalle evidenziate ragioni di preventiva cautela penale che determinano il sequestro - di sottrarre ai condomini ed agli organi del condominio la possibilità di continuare a gestire detti beni, esercitando i diritti e le attribuzioni ad essi correlati, con concentrazione delle attività gestorie nelle mani dell'ausiliare del giudice. Si tratta, evidentemente, di vincolo avente carattere di provvisorietà, come si ricava dall'art. 323 c.p.p., ma, finché esso perdura, deve dirsi che l'assemblea rimane priva delle proprie



competenza di gestione, con conseguente nullità delle deliberazioni adottate nel periodo di efficacia del provvedimento di sequestro preventivo del condominio. La derivante limitazione dell'esercizio dei diritti dominicali dei condomini, in vigenza del sequestro preventivo penale, rimane così giustificata sia dal carattere temporaneo della indisponibilità sia dalle esigenze di natura pubblicistica sottese all'art. 321 c.p.p., potendo gli stessi esperire la tutela prevista dall'art. 322 c.p.p. Rimane ovviamente salva la possibilità che il giudice penale limiti in concreto i poteri attribuiti al custode dell'edificio condominiale in sequestro, rendendoli compatibili con una permanente residuale disponibilità gestoria da parte dell'amministratore o dell'assemblea, ciò costituendo oggetto di accertamento di fatto che deve compiersi nel processo di merito ove sorga questione al riguardo.

5.2. Deve pertanto enunciarsi il seguente principio di diritto:

Il sequestro preventivo penale avente oggetto le unità immobiliari di proprietà esclusiva e le parti comuni di un edificio condominiale, per le quali sia nominato un custode, in difetto di contraria indicazione contenuta nel provvedimento, ed attesa la funzione tipica di detta misura stabilita dall'art. 321 c.p.p., colpisce sia i diritti e le facoltà individuali inerenti al diritto di condominio, sia le attribuzioni dell'amministratore, sia i poteri conferiti all'assemblea in materia di gestione dei beni comuni, con conseguente nullità della deliberazione da questa approvata nel periodo di efficacia del sequestro.

6. L'accoglimento del secondo, del terzo e del quarto motivo di ricorso comporta l'assorbimento delle restanti censure, le quali perdono di immediata evidenza decisoria.

7. Conseguono l'accoglimento del secondo, del terzo e del quarto motivo del ricorso di (omissis) e (omissis)

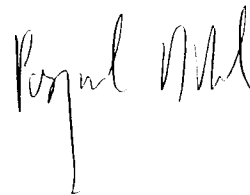
(omissis), l'assorbimento dei restanti motivi e la cassazione della sentenza impugnata in relazione alle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Lecce, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa tenendo conto<sup>2</sup> uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo, il terzo ed il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Lecce in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 marzo 2021.

Il Presidente



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Def. S. S. Cassazione D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

20 AGO 2021



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Def. S. S. Cassazione D'Urso