

Cass. Civile Ord. Sez. 2 Num. 20052 Anno 2025
Presidente: ORILIA LORENZO
Relatore: CAPONI REMO
Data pubblicazione: 18/07/2025

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 6088/2020 R.G. proposto da:

....., difeso dagli avvocati ANGELINI FRANCESCO, FONTANAZZA ALESSANDRO,
MINGRINO FRANCESCO PAOLO

-ricorrente

contro

....., difesa dagli avvocati PAGANELLI MAURIZIO, POTO DARIO

-controricorrente

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO TORINO n. 1826/2019 depositata il 13/11/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/06/2025 dal Consigliere REMO CAPONI.
Lette le osservazioni del P.M., il Sostituto P.G. Alberto Cardino, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

La società, proprietaria di dieci posti auto ubicati nel Fabbricato 7 del Centro conveniva dinanzi al Tribunale di Torino il Comprensorio del Centro, per ottenere la declaratoria di nullità delle delibere assembleari adottate dal Comprensorio, facendo valere la mancata nomina ex art. 67 co. 3 disp. att. c.c. del rappresentante del Condominio del Fabbricato 5/8.

Il Tribunale di Torino accoglieva parzialmente la domanda e dichiarava la nullità delle delibere, limitatamente ai punti dell'ordine del giorno per i quali risultava sussistere l'interesse ad agire della società attrice. Motivava la decisione rilevando che, in tutte le assemblee impugnate, il Condominio del Fabbricato 5/8 non aveva mai designato un proprio rappresentante, come imposto dall'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. per i supercondomini con oltre sessanta membri. La disposizione, qualificata come inderogabile ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c., imponeva che ciascun condominio designasse il proprio rappresentante, pena la nullità delle deliberazioni assunte da un organo non validamente costituito.

La Corte di appello ha rigettato l'impugnazione confermando la sentenza di primo grado.

Ricorre in cassazione il Comprensorio con due motivi. Resiste la società Prima.

Il Pubblico Ministero dott. Cardino ha rassegnato conclusioni scritte insistendo per il rigetto del ricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 12 e 14 delle Preleggi, nonché degli artt. 1117, 1117 bis, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1418, 1420 c.c. e 67 disp. att. c.c., sostenendo l'erroneità della declaratoria di nullità delle delibere per la mancata nomina del rappresentante di un condominio del Supercondominio.

Il ricorrente afferma che la norma di cui all'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. disciplina solo la forma della rappresentanza e non incide sulla validità della costituzione dell'assemblea, che resta soggetta ai quorum di cui all'art. 1136 c.c.

Il motivo è fondato.

La sentenza di appello ha affermato: (a) l'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. ha natura cogente e regola in via speciale la costituzione dell'assemblea nei supercondomini con oltre sessanta partecipanti; (b) la norma impone l'obbligo di nomina del rappresentante da parte di ciascun condominio, pena la nullità delle delibere adottate da un'assemblea non legalmente composta; (c) la previsione dell'intervento dell'autorità giudiziaria in caso di mancata nomina conferma la portata imperativa della disposizione e la necessità che tutti i rappresentanti siano presenti perché l'organo deliberante possa dirsi validamente costituito.

Il controricorrente contesta la fondatezza del motivo, rilevando che il ricorrente ripropone argomentazioni già esaminate e disattese nei precedenti gradi di giudizio e non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata. Osserva che l'art. 67 co. 3 disp. att. c.c. è norma speciale e inderogabile che disciplina la composizione dell'assemblea e non solo le modalità di partecipazione. Richiama giurisprudenza di legittimità a sostegno della nullità delle deliberazioni adottate da organi assembleari non legalmente costituiti e insiste sulla necessaria presenza dei rappresentanti, concludendo che l'organo deliberante, se privo anche solo di uno dei membri obbligatori, è inesistente.

Questa tesi non è condivisibile.

Sul punto, Cass. SU 9839/2021 ha ribadito quanto già statuito da Cass. SU 4806/2005: la violazione delle regole di convocazione dell'assemblea condominiale determina l'annullabilità della delibera, non la sua nullità.

Non fa eccezione il caso di specie: la delibera adottata dall'assemblea del supercondominio in assenza della nomina del rappresentante di uno dei condomini che lo compongono è annullabile. Il tema della inderogabilità ex art. 67 co. 3 disp. att. c.c. della nomina di tale rappresentante trova la sua sanzione (in caso di difetto di nomina assembleare) nel ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina. Il difetto di tale procedimento sanzionatorio (nel caso di specie dovuto alla tardività della nomina da parte dell'autorità giudiziaria) non può far sì che si trasformi la natura del vizio correlativo della delibera dell'assemblea del supercondominio (convertendo cioè l'annullabilità in nullità).

Infatti, l'inosservanza dell'art. 67 co. 3 co. 3 disp. att. c.c. si colloca in un momento anteriore rispetto alla deliberazione assembleare e non determina né una mancanza originaria degli elementi costitutivi, né un'impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto, né un'illiceità della delibera (sono questi i casi di nullità, congegnata da Cass. SU 9839/2021 come categoria residuale rispetto all'annullabilità). D'altra parte, la sanzione della semplice annullabilità (da far valere nei modi e nei tempi ex art. 1137 c.c.) è quella proporzionata alla situazione, ove il rimedio è dato in termini definitivi dal funzionamento dell'art. 67 co. 3 co. 3 disp. att. c.c.

La Corte d'Appello si è discostata dai citati principi e dunque la sentenza va cassata.

2. - Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 1137 c.c., nonché degli artt. 100, 112 e 132 c.p.c. e degli artt. 1418, 1420 e 1421 c.c., per omessa pronuncia in ordine alla eccepita carenza di legittimazione della controricorrente ad impugnare le delibere assembleari. Il ricorrente sostiene che la Corte di appello non ha esaminato tale motivo di appello e che, comunque, l'azione della società Prima è inammissibile per difetto di interesse ad agire, atteso che il rappresentante del condominio di appartenenza aveva approvato le delibere impuginate.

Il motivo è fondato.

La Corte di appello ha ritenuto che l'interesse ad agire della società fosse giustificato dal vizio di costituzione dell'assemblea, rilevante anche per i condomini adempienti, stante la mancata nomina del rappresentante del Condominio 5/8. Ha richiamato il disposto dell'art. 67 co. 3 disp. att. c.c., che attribuisce il diritto di attivarsi in giudizio anche agli altri rappresentanti dei condomini regolarmente costituiti. Ha inoltre affermato che le censure dell'appellante non incidono sulle rationes decidendi della sentenza di primo grado, che restavano comunque idonee a sorreggerne il dispositivo.

Il controricorrente argomenta nel merito che la sentenza impugnata ha correttamente richiamato l'interesse ad agire ex art. 67 co. 3 disp. att. c.c. in capo alla Prima. Ribadisce che la legittimazione del condomino può darsi anche quando il rappresentante del correlativo condominio abbia votato a favore, qualora emerga un vizio formale invalidante l'intero procedimento deliberativo.

Questi rilievi non sono pertinenti.

La Corte di appello era tenuta a pronunciarsi sul motivo specifico di appello, verificando anche la posizione tenuta in assemblea da parte del rappresentante dell'Edificio cui appartiene la società impugnante la delibera.

Si rende pertanto necessario un nuovo esame sulla base di Cass. 8254/2025, la quale ha statuito, per quanto qui rileva, che la decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio può essere impugnata da ogni singolo condomino solo se il correlativo rappresentante sia rimasto assente, dissenziente o astenuto rispetto alla delibera; cfr. anche cass. n. 10071/2020 e cass. n. 6735/2020.

3. – La causa va rimessa alla Corte di Appello di Torino, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rimette la causa alla Corte di Appello di Torino, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 10/06/2025.