

Cassazione civile sez. II, 28/05/2020, n. 10071

FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 1137 c.c., depositato in data 23.3.2010, M.A. e Me.Gi. convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Bagheria, il Condominio (OMISSIS), chiedendo che fosse dichiarata la nullità della Delib. Condominiale 22 febbraio 2010, di riparto delle spese per il rifacimento del lastrico solare, per difetto di convocazione dei proprietari dei magazzini posti ai piani terra della palazzina (OMISSIS).

1.1. Instauratosi il contraddittorio con la costituzione del convenuto, la Corte d'Appello di Palermo, con sentenza depositata il 24.5.2017, confermava la sentenza emessa dal Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Bagheria, che aveva accolto l'opposizione proposta da M.A. e Me.Gi..

1.2. La corte distrettuale accertava l'omessa convocazione dei proprietari dei magazzini situati al piano terra dell'edificio, ai quali erano state imputate le spese condominiali, secondo la rispettiva quota. Osservava che la Delib., secondo l'orientamento espresso da Cass. 4806 del 7.3.2005, era annullabile e ravvisava l'interesse all'impugnazione, nel termine di trenta giorni, da parte di altri condomini.

2. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il Condominio (OMISSIS) sulla base di tre motivi, illustrati con memoria depositata in prossimità dell'udienza.

2.1. Hanno resistito con controricorso M.A. e Me.Gi..

2.3. Il Pubblico Ministero nella persona del Dott. Corrado Mistri ha chiesto l'accoglimento del ricorso, con riferimento al terzo motivo.

2.4. In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, art. 11 preleggi e art. 1136 c.c., art. 66 disp. att. c.c. e art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; si deduce l'apparenza della motivazione in quanto la corte di merito avrebbe accertato la regolarità della convocazione dell'assemblea tenendo conto dell'effettiva conoscenza che le parti avevano avuto della sua convocazione.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c. e art. 909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nella parte in cui afferma che i magazzini posti al pian terreno facessero parte del condominio.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1441, 1446, 1324 c.c., art. 66 disp. att. c.c., art. 110 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver ritenuto sussistente la legittimazione ad impugnare dei condomini dissenzienti in relazione ad un asserito difetto di convocazione di altri condomini. Trattandosi di ipotesi di annullabilità, la legittimazione spetterebbe al condomino non convocato, l'unico ad avere interesse all'annullamento. Conseguentemente il condomino regolarmente convocato non potrebbe impugnare la Delib. per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica.

3.1. Il terzo motivo, da esaminarsi in via prioritaria per ragioni di carattere logico e giuridico, è fondato.

3.2. Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20 (Cassazione civile sez. II, 23/11/2016, n. 23903).

3.3. Una volta condiviso il principio, espresso da Cass. Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005, secondo cui la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità della Delib. Condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetti, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso.

3.4. L'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella Delib. genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la Delib. assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento.

3.5. Il motivo va, pertanto accolto; la sentenza impugnata va cassata e rinviata, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo.

3.6. Vanno dichiarati assorbiti i restanti motivi di ricorso.

P.Q.M.

Accoglie il terzo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Suprema Corte di Cassazione, il 10 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2020

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *Il condomino regolarmente convocato non pu² impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio *“una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimit¹ si ¹ volte espressa sostenendo che il condominio non pu² considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimit¹, il condominio *“un ente di gestione sfornito di personalit¹ distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. S’¹ detto che il condominio *“: a) un ente di gestione sprovvisto di personalit¹ giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilit¹ *“di una sia pur attenuata personalit¹ giuridica”*. In merito si rimanda all’¹ ammissione della pignorabilit¹ da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell’¹ art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilit¹ dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.***

2. Condominio consumatore *“utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente *“¹ la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attivit¹ imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”* (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista *“¹ la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attivit¹ imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario”* (art. 3 lett. c) Codice del consumo).*

L’¹ orientamento che si ¹ finora delineato, sia di merito che di legittimit¹, ha valorizzato in via pressoch¹ esclusiva l’¹ assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalit¹ giuridica, *“l’¹ amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attivit¹ imprenditoriale o professionale”* (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell’¹ Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *“Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell’¹ ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di *“¹ persona fisica”* e di *“¹ persona giuridica”*, allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all’¹ attivit¹ professionale e versi in una situazione di inferiorit¹ nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione *“¹”* (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019). La corte di Giustizia si ¹ pronunciata affermando che il Condominio *“¹ consumatore *“¹ L'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i***

consumatori, devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza

Giurispedia.it