

Cassazione civile sez. II, 20/12/2021, n. 40827

FATTI DI CAUSA

(OMISSIS) s.r.l. unipersonale, quale societ  di gestione della Multipropriet  Fivesystem e Plurisystem del Condominio (OMISSIS), ha proposto ricorso articolato in quattro motivi contro la sentenza n. 870/2016 della Corte d'appello di Torino, depositata il 24 maggio 2016. Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS).

Il giudizio ha ad oggetto lâimpugnazione della deliberazione approvata il 3 gennaio 2012 dallassemblea del Condominio (OMISSIS), avanzata dalla (OMISSIS) s.r.l. Con sentenza n. 247/2014 del Tribunale di Aosta la domanda di annullamento era stata accolta limitatamente al punto 3 dellordine del giorno (nomina dei consiglieri). La Corte d'appello di Torino ha poi rigettato il gravame della (OMISSIS) s.r.l., costituito da diciassette motivi, affermando, per quanto qui rileva: che il Condominio convenuto aveva dato prova di aver inviato tempestivo avviso a tutti i condomini, producendo la distinta delle raccomandate; che solo i condomini pretermessi potevano, peraltro, far valere lâomessa convocazione; che il verbale di assemblea attestava la presenza di sessanta partecipanti, pari a 697,836 millesimi; che il foglio delle presenze (essendone irrilevante il difetto di sottoscrizione), con valore integrativo del verbale, specificava teste e millesimi in coincidenza con quanto risultante dal verbale; che, essendo possibile in tal modo individuare i condomini presenti allassemblea, e risultando verbalizzati i nominativi dei condomini contrari alla deliberazione, alcun rilievo aveva la mancata verbalizzazione dei nomi dei condomini favorevoli; che la delibera adottata dallassemblea in data 8 dicembre 2012 con riguardo alla nomina dellamministratore ed allapprovazione del consuntivo 2011/2012 aveva determinato la cessazione della materia del contendere quanto ai punti della delibera impugnata del 3 gennaio 2012 inerenti alla mancata nomina del nuovo amministratore ed alla prorogatio del precedente, ed allapprovazione del preventivo. La Corte d'appello ha infine respinto il motivo di gravame relativo alla parziale compensazione delle spese di primo grado, condannando la (OMISSIS) s.r.l. alle spese dappello.

Il ricorso   stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui al D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 23, comma 8 bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176.

Le parti hanno presentato memorie.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso della (OMISSIS) allega la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., artt. 1136, 1137 e 1138 c.c., nonché il travisamento delle circostanze di fatto riguardanti la costituzione dell'assemblea. La ricorrente lamenta il fatto che dal verbale di assemblea del 3 gennaio 2012 non fossero evincibili le verifiche preordinate alla regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea. La censura nega altresì ogni valenza integrativa al foglio delle presenze allegato al verbale e compilato successivamente alla riunione.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1136, 1137 e 1138 c.c., in quanto la verbalizzazione dell'approvazione delle deliberazioni impediva di verificare la sussistenza dei *quorum* deliberativi necessari alla loro adozione.

I.1. I primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per la loro connessione, sono del tutto infondati.

1.2. Deve considerarsi come, se l'amministratore, di regola, a dover procedere alla convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.), l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che *l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (e gli aventi diritto), dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)*, integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

È perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878, non massimata; Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263).

Nel caso di specie, la Corte d'appello ha affermato, valutando nel merito le risultanze di causa, che il Condominio convenuto aveva dato prova di aver inviato tempestivo avviso a tutti i condomini, producendo la distinta delle raccomandate.

La ricorrente non potrebbe alludere che le carenze nella effettiva verifica della regolarità delle convocazioni abbiano comportato la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso dell'assemblea condominiale, in quanto un tale vizio implica la legittimazione a domandare l'annullamento della delibera, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., del singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di

contestazione, i fatti dai quali lâ??omessa comunicazione risulti, come conferma lâ??interpretazione evolutiva fondata sullâ??art. 66 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

1.3. La Corte dâ??appello di Torino ha altresÃ verificato in fatto la regolaritÃ della costituzione e dei *quorum* dellâ??assemblea del 3 gennaio 2012: il verbale di assemblea attestava la presenza di sessanta partecipanti, pari a 697,836 millesimi; il foglio delle presenze, integrando il verbale, specificava teste e millesimi in coincidenza con quanto risultante dal verbale; dal verbale risultavano i condomini presenti allâ??assemblea, nonchÃ© i nominativi dei condomini contrari alle deliberazioni.

1.3.1. La decisione della Corte di Torino Ã perciÃ² conforme al consolidato orientamento di questa Corte.

Seppur il verbale dellâ??assemblea, ai fini della verifica dei â??*quorum*â? prescritti dallâ??art. 1136 c.c., dovrebbe contenere lâ??elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, tuttavia, la mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide sulla validitÃ della delibera se a tale incompletezza sia possibile rimediare mediante un controllo â??*aliunde*â? della regolaritÃ del procedimento. In particolare, non Ã perciÃ² annullabile la delibera il cui verbale, ancorchÃ© non riporti lâ??indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra lâ??altro, lâ??elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi lâ??indicazione nominativa dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perchÃ© tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonchÃ© di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il â??*quorum*â? richiesto dallâ??art. 1136 c.c. (Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6552).

Si Ã altresÃ evidenziato come lâ??individuazione nel verbale di assemblea dei nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, nonchÃ© i valori delle rispettive quote millesimali, sia unicamente funzionale alla verifica della sussistenza delle maggioranze prescritte dallâ??art. 1136 c.c., ai fini della validitÃ dellâ??approvazione delle deliberazioni con riferimento allâ??elemento reale ed allâ??elemento personale, come ad identificare i condomini cui Ã riservato potere di impugnazione ex art. 1137 c.c., o a rilevare situazioni di eventuale conflitto di interessi, spettando, in ogni caso, il relativo onere di allegazione e prova al condomino che impugni il deliberato (Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903, non massimata).

Neâ??, ovviamente, puÃ² spiegare alcuna conseguenza invalidante la circostanza che non risulti richiamato nel verbale lâ??elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione (elenco che va piuttosto inserito tra i documenti conservati nellâ??apposito registro), o che tale elenco non fosse sottoscritto, in quanto neppure lâ??omessa sottoscrizione del verbale dellâ??assemblea condominiale ad opera del presidente costituisce causa di annullabilitÃ della delibera condominiale (Cass. Sez. 6 â?? 2, 16/11/2017, n. 27163).

II. Il terzo motivo del ricorso della (OMISSIS) s.r.l. denuncia la violazione o falsa applicazione degli art. 2377 c.p.c., e art. 100 c.p.c., in quanto la nuova delibera approvata lâ??8 dicembre 2012 non poteva intendersi idonea a far cessare la materia del contendere con riferimento alla delibera del 3 gennaio 2012 impugnata, non essendovi coincidenza tra le due decisioni dellâ??assemblea. In particolare, la nomina dellâ??amministratore riguardava due periodi diversi e lâ??approvazione del consuntivo non eliminava lâ??interesse alla impugnazione del preventivo.

II.1. Nelle conclusioni scritte formulate il 9 giugno 2021 il pubblico ministero evidenzia che il ricorso non documenta â??*in maniera autoevidente la asserita circostanza della mancata coincidenza delle due deliberazioni assembleari del 3 gennaio e dellâ??8 dicembre 2012*â??. Tuttavia, a pagina 12 del ricorso viene specificamente riportato il passo della sentenza impugnata (pagina 10) che descrive in successione il contenuto delle delibere in esame, e ciÃ² giÃ lascia intendere soddisfatti i requisiti di ammissibilitÃ di cui allâ??art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 4 e 6.

11.2. Il terzo motivo di ricorso Ã¨ fondato.

La Corte dâ??appello di Torino ha affermato che la delibera adottata dallâ??assemblea in data 8 dicembre 2012 con riguardo alla nomina dellâ??amministratore ed allâ??approvazione del consuntivo 2011-2012 aveva determinato la cessazione della materia del contendere quanto ai punti della delibera impugnata del 3 gennaio 2012 inerenti alla mancata nomina del nuovo amministratore ed alla *prorogatio* del precedente, ed allâ??approvazione del preventivo.

Tale decisione contrasta con lâ??orientamento consolidato di questa Corte sulla questione di diritto in esame, orientamento che va riaffermato. In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dallâ??assemblea in conformitÃ della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dallâ??art. 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di societÃ di capitali (Cass. Sez. 6 â?? 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961). Tuttavia, perchÃ© possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dellâ??art. 2377 c.c., comma 8, Ã¨ necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioÃ¨ provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto lâ??avvenuta rimozione dellâ??iniziale causa di invaliditÃ (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069).

Ove, invece, l'assemblea decida di adottare altra delibera avente una portata organizzativa del tutto nuova (come nella specie, nominando l'amministratore per il successivo periodo di gestione ed approvando il bilancio consuntivo per l'esercizio di cui era stato impugnato il preventivo), gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta, senza che possa desumersi la sopravvenuta inefficacia della delibera impugnata (Cass. Sez. 6 2, 08/06/2020, n. 10847).

III. Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., del D.M. n. 55 del 2014, e del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, quanto alla parziale compensazione delle spese di primo grado, ritenuta iniqua in ragione della acclarata soccombenza, nonché quanto all'eccessività dell'importo liquidato, con conseguente incidenza anche sulla regolamentazione delle spese del giudizio di appello.

III.1. L'accoglimento del terzo motivo del ricorso, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento del quarto motivo sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite, in quanto la relativa censura è diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, rimane travolta dall'annullamento che viene disposto della sentenza impugnata, a seguito del quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.

IV. Conseguono l'accoglimento del terzo motivo del ricorso della (OMISSI) s.r.l., il rigetto dei primi due motivi, l'assorbimento del quarto motivo e la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo ed il secondo motivo, dichiara assorbito il quarto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 1 luglio 2021.

Depositato in Cancelleria il 20 dicembre 2021

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : In tema di invalidit  , la mancata indicazione nel verbale dell'elenco dei condomini e il valore delle quote non incide sulla validit  della delibera condominiale.
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 legittimit  si   pi  volte espressa sostenendo che il condominio non pu  considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimit  , il condominio   un ente di gestione sfornito di personalit  distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. S'  detto che il condominio  : a) un ente di gestione sprovvisto di personalit  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 configurabilit  di una sia pur attenuata personalit  giuridica . In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilit  da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilit  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   *la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta* (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista   *la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario* (art. 3 lett. c) Codice del consumo).

L'orientamento che si   finora delineato, sia di merito che di legittimit  , ha valorizzato in via pressoch  esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalit  giuridica, *«l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attivit  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'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'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attivit  professionale e versi in una situazione di inferiorit  nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione?»* (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019). La corte di Giustizia si   pronunciata affermando che il Condominio   consumatore  . 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