



10071-20

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 447/2018

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 10071

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e1

- SERGIO GORJAN - Presidente - Ud. 10/10/2019
- ALDO CARRATO - Consigliere - PU
- GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- ROSSANA GIANNACCARI - Rel. Consigliere -
- ENRICO CARBONE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 447-2018 proposto da:

CONDOMINIO VIA BAGHERIA, in  
 persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente  
 domiciliato in ROMA, , presso lo studio  
 dell'avvocato , rappresentato e  
 difeso dall'avvocato

NF

M

- **ricorrente** -

2019

2159

**contro**

ANTONIO, GIUSEPPE, elettivamente  
 domiciliati in ROMA, , presso lo  
 studio dell'avvocato rappresentato  
 e difesi dall'avvocato

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 988/2017 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 24/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/10/2019 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CORRADO MISTRI che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione, in particolare al terzo motivo;

udito l'Avvocato \_\_\_\_\_, difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato \_\_\_\_\_, difensore dei resistenti, che si è riportato agli atti depositati;

AP

\_\_\_\_\_

## FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 1137 c.c., depositato in data 23.3.2010, Antonio e Giuseppe convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Bagheria, il Condominio chiedendo che fosse dichiarata la nullità della delibera condominiale del 22.2.2010 di riparto delle spese per il rifacimento del lastrico solare, per difetto di convocazione dei proprietari dei magazzini posti ai piani terra della palazzina E.

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 Antonio e Giuseppe.

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 delibera, 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 di Via di Bagheria sulla base di tre motivi, illustrati con memoria depositata in prossimità dell'udienza.

2.1. Hanno resistito con controricorsi Antonio e Giuseppe.

2.2. Con ordinanza interlocutoria depositata il 3.12.2018, la Seconda Sezione, Sesta Sottosezione, ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza in relazione al terzo motivo di ricorso.

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

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'artt. 132 n.4 c.p.c., art. 11 preleggi e 1136 c.c., degli artt. 66 disp. att. c.c. e 2697 c.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n.3 c.p.c.; 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 degli artt. 132 c.p.c. e 909 c.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n.3 c.p.c., 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., dell'art. 66 disp. att. c.c., dell'art. 110 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 n.3 c.p.c., 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 delibera 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, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 l. 11 dicembre 2012, n. 220 (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 delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, 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 delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera 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.

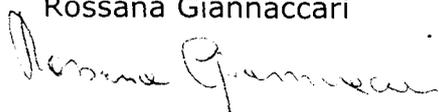
### **P.Q.M.**

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 Seconda Sezione Civile della Suprema Corte di cassazione, in data 10 ottobre 2019.

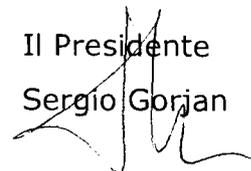
Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari



Il Presidente

Sergio Gorjan



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Espresso

**28 MAG. 2020**

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI