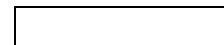


Civile Sent. Sez. 2 Num. 21750 Anno 2024

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA

Data pubblicazione: 01/08/2024



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 16434/2018 R.G. proposto da:

CONDOMINIO [REDACTED] FIRENZE, rappresentato e difeso
dall'avvocato C [REDACTED] C [REDACTED] ([REDACTED]);

-ricorrente-

contro

IMMOBILIARE [REDACTED],
rappresentata e difesa dall'avvocato P [REDACTED] S [REDACTED]
([REDACTED]) unitamente all'avvocato R [REDACTED]
C [REDACTED] ([REDACTED]);

-ricorrente incidentale-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di FIRENZE n.
2646/2017, depositata il 21/11/2017.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 13/02/2024 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

Sentite le conclusioni del Pubblico Ministero, il sostituto procuratore generale FULVIO TRONCONE, che ha chiesto di accogliere il primo motivo del ricorso principale, con assorbimento dei restanti.

Sentito il difensore del ricorrente principale, che ha chiesto di accogliere il proprio ricorso e di rigettare il ricorso incidentale; sentito il difensore del ricorrente incidentale, che si è riportato alle conclusioni scritte.

FATTI DI CAUSA

Il Condominio [REDACTED], Firenze, ricorre per cassazione avverso la sentenza n. 2646 della Corte d'appello di Firenze del 21 novembre 2017, che, in riforma della pronuncia resa in primo grado il 6 ottobre 2016 dal Tribunale di Firenze, ha annullato la deliberazione dell'assemblea del Condominio del 14 marzo 2014, impugnata dalla condomina Immobiliare [REDACTED].

La deliberazione dell'assemblea condominiale tenutasi il 14 marzo 2014 prevedeva all'ordine del giorno il conferimento dell'incarico a due avvocati per richiedere provvedimenti d'urgenza, volti a fare cessare l'attività di affittacamere e pensione svolta nei locali di proprietà della Immobiliare Teorema. La Immobiliare Teorema aveva impugnato la deliberazione ex art. 1137 c.c., lamentando di avere ricevuto solo in data 20 marzo 2014 la convocazione inviata a mezzo raccomandata, denunciando l'inesattezza dell'indirizzo indicato nell'avviso di convocazione, come nella comunicazione del verbale spedita il 18 marzo 2014, e ancora contestando l'inidoneità dell'ordine del giorno a informare sull'oggetto di discussione assembleare.

Il Tribunale di Firenze, con sentenza del 6 ottobre 2016, rigettò la domanda di annullamento, pure dopo avere accertato il difetto di

convocazione all'assemblea dell'attrice, argomentando circa il difetto di interesse della Immobiliare Teorema a impugnare la deliberazione comunque approvata all'unanimità.

Su appello della Immobiliare [REDACTED], la Corte d'appello di Firenze ha accolto il secondo motivo di gravame, affermando che si dovesse "escludere che l'assenza di un interesse concreto alla pronuncia assuma rilievo rispetto a quello della rimozione della delibera contraria alla legge", stante la carenza in ordine alla prova della convocazione.

La Immobiliare [REDACTED] resiste con controricorso e propone ricorso incidentale basato su un unico motivo.

Verificato l'avvenuto decesso del difensore del ricorrente, la fissazione della pubblica udienza è stata notificata alla parte personalmente, insieme all'invito ad eleggere nuovo domicilio e a nominare un nuovo difensore. Il nuovo difensore si è costituito con atto depositato l'8 febbraio 2024.

La ricorrente incidentale ha depositato due memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Il ricorso principale è articolato in tre motivi.

1) Il primo motivo deduce la violazione dell'art. 136, comma 6, c.c. e dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.: nel caso di un ordine del giorno avente ad oggetto l'incarico professionale in favore di legali per procedere giudizialmente contro un condomino, quest'ultimo non rientra tra i soggetti aventi diritto a deliberare sulla questione, essendo portatore di interessi propri effettivamente in contrasto con quelli del Condominio, così che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto che la carenza di interesse non assuma rilievo rispetto all'interesse alla rimozione della deliberazione contraria alla legge.

2) Il secondo motivo censura la violazione dell'art. 100 c.p.c., allegando il difetto di interesse ad agire della condomina nel caso di

specie, non dovendo essere considerata tra gli aventi diritto alla convocazione dell'assemblea.

3) Il terzo motivo censura la violazione dell'art. 10 c.p.c. e del d.m. del 10 marzo 2014, n. 55, quanto alla individuazione del valore della causa ai fini della liquidazione delle spese processuali a carico del ricorrente.

Il primo motivo è fondato. Questa Corte (Cass. n. 3192/2023), dopo avere sottolineato come in caso di avviso omesso o tardivo o incompleto degli aventi diritto, la deliberazione adottata è annullabile, ma su istanza soltanto dei condomini dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati, ha precisato che, nel caso di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro; tale scissione – ha proseguito questa Corte – non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, così che la fattispecie in esame non va ricondotta alla disciplina del conflitto d'interessi, conflitto che si manifesta solo in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e neppure è configurabile giuridicamente un interesse a partecipare alla fase preparatoria antecedente al momento deliberativo; nel caso di scissione della compagine condominiale a fronte del particolare oggetto della lite – ha concluso questa Corte – non sussiste il diritto del singolo, quale portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale, a partecipare all'assemblea, così che non ha legittimazione a domandare l'annullamento della deliberazione per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento dei restanti motivi del ricorso principale, nonché l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato della Immobiliare Teorema, con il quale si censurava la sentenza d'appello per non avere rilevato il

contrasto della pronuncia di primo grado che aveva riconosciuto non provato l'invio della convocazione dell'assemblea e poi aveva rigettato la domanda per difetto d'interesse, contestazione assorbita dalla Corte d'appello con l'accoglimento della declaratoria di annullamento della delibera impugnata.

II. La sentenza impugnata deve, pertanto, essere cassata e non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto la causa deve essere decisa nel merito con il rigetto della domanda di annullamento della deliberazione proposta dalla Immobiliare Teorema.

Le spese del processo seguono la soccombenza e sono liquidate in base all'esito complessivo della lite, considerato in relazione al valore della causa lo scaglione sino ad euro 5.200 e con l'applicazione dei valori minimi previsti dal d.m. n. 55/2014.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri motivi e il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di annullamento della delibera condominiale del 14 marzo 2014, proposta dalla Immobiliare [REDACTED]; condanna l'Immobiliare [REDACTED] al pagamento delle spese del processo in favore del Condominio [REDACTED], Firenze, che liquida in euro 1.400 per il giudizio di primo grado, oltre spese generali (15%) e accessori di legge, in euro 1.600 per il giudizio d'appello, oltre spese generali (15%) e accessori di legge, e in euro 1.700 di cui euro 200 di esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge per il presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza della sezione