



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

12018/14

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Rel. Presidente -

*COMUNIONE E
CONDominio

Dott. CESARE ANTONIO PROTO

- Consigliere -

Dott. FELICE MANNA

- Consigliere -

Ud. 13/05/2014 - CC

Dott.ssa MILENA FALASCHI

- Consigliere -

R.G.N. 21344/2012

Dott. ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

Rep. C.I.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 21344-2012 proposto da:

CONDominio di PALAZZO G

- VIA X

ROMA X

, in persona

dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA ALESSANDRO SERPIERI 8, presso lo studio dell'avvocato
GAETANO BUSCEMI, che lo rappresenta e difende giusta procura a
margine del ricorso;

- *ricorrente* -*contro*

MG

, elettivamente

domiciliato in ROMA, LARGO DEL TEATRO VALLE 6, presso lo
studio dell'avvocato LUCIANO FILIPPO BRACCI, che lo
rappresenta e difende giusta mandato a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 3966/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA del 21/04/2011, depositata il 28/09/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/05/2014 dal Presidente Relatore Dott. BRUNO BIANCHINI;

udito l'Avvocato Nachira Alberto (delega avvocato Buscemi) difensore del ricorrente che si riporta ai motivi del ricorso;

udito l'Avvocato Bracci Luciano Filippo difensore del controricorrente che si riporta alla memoria e chiede il rigetto del ricorso.

E' stata depositata relazione del seguente tenore:

"1 – I fratelli G e MG, proprietari di una quota pari a 308 millesimi del Condominio di Palazzo G in Roma, impugnarono innanzi al Tribunale di Roma, con distinti atti di citazione, poi riuniti, la delibera condominiale adottata il 14 giugno 2000, di ripartizione delle spese per il rifacimento delle facciate del palazzo e quella del 28 luglio successivo che, con la maggioranza di carature pari a 692 millesimi, oltre a ratificare la precedente, , erano anche state accolte le richieste, sia del condomino GG di condurre in locazione un locale condominiale sito al quarto piano , dietro il corrispettivo di un milione di lire, sia del condomino AC , di essere autorizzato ad utilizzare l'androne del palazzo storico per il posteggio di due autovetture.

2 – In entrambi i giudizi si costituì il Condominio, contrastando le impugnazioni: l'adito Tribunale respinse entrambe le domande, ritenendo congruo il riparto delle spese e legittime le altre due decisioni: più in particolare giudicò che non sussistesse il pur denunziato conflitto di interessi – a cagione della partecipazione alle delibere del luglio 2000 del condomino G (titolare di una quota pari a 387 millesimi) e del condomino CS (votante in proprio per 18,66 millesimi e per delega di altri aventi diritto, per una

quota pari a complessivi 306 millesimi) – assumendo che non vi sarebbe stato un nuovo contratto che avrebbe limitato indebitamente l'uso del cortile comune ma che si sarebbe deliberato unicamente di aumentare l'indennità già in precedenza corrisposta, e quindi sulla base di un precedente rapporto di locazione ; quanto poi alla distinta locazione dei posti auto osservò che, a seguito della c.d. prova di resistenza – attuata mediante la detrazione dal *quorum* deliberativo della quota rappresentata dal condomino CS non sarebbero comunque venute meno le maggioranze di legge.

3 – La Corte di Appello di Roma, adita da MG

, riformò la sentenza nella parte in cui erano stati concessi in locazione ai condomini G e CS i beni condominiali.

4 - Il giudice del gravame pervenne a tale conclusione rilevando innanzi tutto che all'ordine del giorno di tale assemblea era stata posta l'autorizzazione del condomino G all'uso esclusivo della superficie condominiale, così che l'oggetto della deliberazione non sarebbe stato solo l'aumento del canone bensì la situazione di fatto nel suo complesso; ciò posto sarebbe stato evidente il conflitto di interessi in cui avrebbe versato detto condomino e la conseguente invalidità del suo voto al fine del raggiungimento del *quorum* .

5 – Quanto poi alla delibera interessante la richiesta del condomino CS

rilevò la Corte del merito che tale decisione avrebbe determinato il mutamento di destinazione d'uso dell'area posta all'ingresso del palazzo, preposta strutturalmente al passaggio e non alla sosta delle vetture, rendendo dunque parzialmente inservibile tale parte comune: ne sarebbe derivata la necessità che la relativa delibera fosse adottata con la maggioranza qualificata indicata dall'art. 1135, V comma,

franchini

cod.civ. : anche in questo caso in detta maggioranza non avrebbe potuto essere calcolata la quota – espressa in millesimi – del suddetto condomino , in evidente conflitto di interessi .

6 – Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso il Condominio, facendo valere un unico motivo di annullamento; ha resistito con controricorso **MG**

7 – Assegnata la causa all'adunanza camerale del 7 febbraio 2014, affinché il Collegio si esprimesse sulla legittimazione del Condominio, in mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio, e depositate memorie a' sensi dell'art. 380 ^{bis} cpc, nell'anzidetta adunanza il procuratore del ricorrente ha evidenziato e provato che era stata deliberata la indicata autorizzazione; indi la causa è stata rimessa sul ruolo per il completamento della relazione.

RILEVA IN DIRITTO

I – Viene denunziata la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1136 e 2373 cod. civ. in relazione al concetto di conflitto di interessi in cui avrebbero versato i due condomini, incidente sul computo delle maggioranze necessarie per l'approvazione delle due delibere

I.a - – Per quanto concerne la parte di delibera relativa alla locazione al condomino **G** , il ricorrente ribadisce la tesi, in precedenza espressa, circa l'oggetto (e lo scopo ultimo) della deliberazione impugnata , vale a dire la sanatoria di una situazione di fatto di concessione onerosa dell'utilizzo del locale condominiale, con l'unica modifica rappresentata dall'aumento del “canone” : a sostegno di tale tesi viene richiamato il contenuto di una precedente delibera - determinante al fine della comprensione della fattispecie e pretermessa dalla Corte distrettuale – del 13 gennaio 1986 dove si sarebbe dedotto che la locazione sarebbe iniziata sin dal 1983 con il consenso della maggioranza

franchini

I.a.1 – Ribadisce altresì la parte ricorrente che non vi sarebbe stata prova della situazione di conflitto tra l'interesse del condomino e quello del Condominio , non potendosi ritenere sufficiente una valutazione generica ed astratta di tale contrasto , tanto più che il carattere oneroso della locazione avrebbe fatto rientrare la fattispecie nel concetto di innovazione della cosa comune, diretta al maggior rendimento della stessa, prevista dall'art. 1120 cod.civ.

I.b – In relazione poi alla deliberazione interessante la concessione in uso dell'androne condominiale per il parcheggio delle vetture del condomino **CS** , parte ricorrente sostiene che, anche a voler accedere alla tesi del conflitto di interessi – comportante la necessità del *quorum* deliberativo pari a due terzi del valore dell'edificio, ex art. 1136, V comma, cod. civ.- la delibera sarebbe stata valida in quanto a favore della medesima aveva votato **AC**

titolare di 19 millesimi, sia in proprio sia quale mandatario: della società **I** – titolare di 250 millesimi-; del fratello **G** titolare di 18 millesimi- e della sorella **N** – intestataria di altri 18 millesimi ; specifica sul punto il Condominio che l'eventuale conflitto di interessi di **AC** non necessariamente avrebbe viziato il voto dei condomini da lui rappresentati nella votazione .

I.b.1 – Anche in questa ipotesi in ogni caso la parte ricorrente ribadisce la insussistenza del lamentato conflitto , non determinando la concessione al parcheggio un mutamento della destinazione di uso né un ostacolo al pari utilizzo – da non doversi intendere come uso identico a quello del condomino favorito né contemporaneo ad esso- da parte degli altri partecipanti al condominio.

II – E' convincimento del relatore che il motivo sia fondato in relazione ad entrambe le ipotesi .

grancher

II.a – Quanto alla sussistenza del conflitto di interessi – che rappresenta il capo controverso principale –, va innanzi tutto messo in rilievo che, sebbene la rubrica del motivo sia titolata esclusivamente con riferimento alla violazione ed erronea applicazione di legge (quest’ultima con evidente riferimento al vizio di erronea riconduzione della fattispecie concreta in quella recata dall’art. 2373 cod. civ.) , la lettura del motivo nel suo complesso – il cui contenuto costituisce, secondo l’indirizzo interpretativo di legittimità che sembra preferibile(vedi Cass., Sez. I n. 23794/2011; Cass. Sez. V n. 14026/2012; Cass. sez. II n. 1370/2013) , il parametro per la qualificazione del motivo di impugnazione sottoposto alla Corte, in quanto la configurazione formale della rubrica del motivo non ha contenuto vincolante, ma è solo l’esposizione delle ragioni di diritto della impugnazione che chiarisce e qualifica, sotto il profilo giuridico, il contenuto della censura- rende manifesto che la critica che, sul punto, è stata mossa al ragionamento della Corte territoriale, attiene alla concreta valutazione della fattispecie concreta di contrasto dell’interesse dei due condomini alla emanazione della delibera che riconosceva loro il diritto all’uso esclusivo a titolo oneroso dei locali e dell’androne del palazzo.

II.b – Posto ciò la fondatezza del rilievo contenuto nel ricorso riposa nella mancata considerazione, da parte della Corte romana , delle caratteristiche che deve rivestire l’interesse del condomino, che ha partecipato alla delibera assembleare, per dirsi in contrasto con l’interesse comune: non è invero sufficiente che il conflitto sia dedotto in astratto, essendo al contrario necessario che lo stesso lo sia in concreto, così che esso potrebbe dirsi esistente solo se risulti verificata una sicura divergenza tra le ragioni personali del singolo ed il contrario interesse istituzionale dell’ente di gestione (sul punto, vedi Cass. Sez. II n. 10754/2011; Cass. Sez. II n. 3944/2002; Cass. Sez. II n.

6853/2001): applicando il principio alla fattispecie in esame emerge la necessità della valutazione delle caratteristiche della cosa comune – la cui descrizione nella sentenza manca del tutto –; del suo uso pregresso e dell'incidenza che avrebbe potuto avere il diritto riconosciuto ai condomini con la delibera impugnata, verifiche che, presenti – per quanto emerge dalla narrativa di fatto contenuta nella gravata decisione- nella sentenza di primo grado, sono state del tutto omesse in quella di appello.

II.c - Quanto poi alla particolare posizione del condomino **CS**

, giova rilevare che la Corte romana non pose a fondamento dell'accoglimento dell'appello il contrasto tra l'atto *latu sensu* dispositivo dell'uso del cortile condominiale, con la clausola del regolamento che vietava detto uso- come pure dedotto nell'appello di **MG**

: vedi fol 4 della sentenza della Corte distrettuale-, bensì solo la incompatibilità di esso rispetto al contemporaneo utilizzo degli originari attori.

III – Gli altri profili di impugnazione rimangono assorbiti.

IV – Se le suesposte osservazioni verranno condivise, la causa può essere trattata in camera di consiglio per essere dichiarato il ricorso manifestamente fondato.”

Lette le depositate memorie e considerata la particolare articolazione della fattispecie, il Collegio giudica che non sussistano gli estremi per una decisione in camera di consiglio, così che la causa va rimessa al Presidente della Sezione per la trattazione in pubblica udienza.

P.Q.M.

La Corte

Rinvia la causa a nuovo ruolo, mandando alla Cancelleria di trasmettere gli atti al Presidente della Seconda sezione per la trattazione in pubblica udienza.

Branches

Così deciso il 13 maggio 2014 in Roma , nella camera di Consiglio della
sezione VI-2

Il Presidente

Dr. Bruno Bianchini

Bruno Bianchini

IL CANCELLIERE
dott.ssa Daniela Rosolen

Depositata in Cancelleria
Oggi,28.MAG.2014.....



IL CANCELLIERE
dott.ssa Daniela Rosolen