



ANACI

BASILICATA - CALABRIA

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali ed Immobiliari
Sedi Regionali Basilicata e Calabria

DM 140/2014
AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE
2020-2021

23 GENNAIO 2021 DALLE 9.00 ALLE 13.00
- Avv. Cosmo Maria Gagliardi Direttore centro
studi Anaci Cosenza "L' Amministratore tra
giurisprudenza e pandemia"

Disp.att.c.c. art. 66, comma 3:

(testo in vigore prima della modifica disposta dall'art. 63, comma 1-bis, lett. a), D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126)

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.»

(testo **attualmente in vigore**)

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione **o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.** In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati»

Disp.att.c.c. art. 66, comma 6:

(Comma aggiunto, a decorrere dal 14 ottobre 2020, dall'art. 63, comma 1-bis, lett. b), D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, nel testo in vigore prima della modifica operata dall'art. 5-bis, comma 1, D.L. 7 ottobre 2020, n. 125, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 novembre 2020, n. 159)

«Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.»

(**testo in vigore a decorrere dal 4 dicembre 2020** per effetto dell'ultima modifica citata)

«Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso **della maggioranza dei condomini**, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione»

Art. 63. Semplificazione procedimenti assemblee condominiali

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 9, è inserito il seguente: «9-bis. **Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**».

1-bis. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al terzo comma, dopo le parole: «e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione» sono inserite le seguenti: «o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»;

b) dopo il quinto comma è aggiunto il seguente:

«Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».

A seguito della **L 30/12/2020, n. 178 (Art. 1 - Comma 66)**, abbiamo l'ennesima riscrittura. Il testo attuale è il seguente:

D.L. 19 maggio 2020, n. 34

Art. 119

comma 9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. **Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.**

AGGIORNAMENTO AL 21.01.2021

È consentito svolgere assemblee condominiali in presenza?

Sì. È fortemente consigliato svolgere la riunione dell'assemblea in modalità a distanza. Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.

Tribunale Sulmona, Sentenza 03-12-2020

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SULMONA

Nella persona del Giudice Dott. Daniele Sodani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al RGAC 485/2019

TRA

L.J.A., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. sito in Castel di Sangro in Piazza Patini n. 1, che la rappresentano e la difendono unitamente agli avvocati in virtù di procura in atti;

ATTRICE

E

CONDOMINIO P.Q., in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv., che lo rappresenta e lo difende in virtù di procura in atti;

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. Con atto di citazione, regolarmente notificato, L.J.A. conveniva in giudizio il CONDOMINIO P.Q. chiedendo di "dichiarare la nullità e/o annullare la delibera assembleare dell'8/6/2019 del Condominio convenuto, P.Q. di C. di S. (A.), in persona dell'Amm.re p.t., per i motivi esposti in narrativa e/o dichiarare la nullità e/o annullare la delibera assembleare del 14/4/2019 del Condominio convenuto, P.Q. di C. di S. (A.), in persona dell'Amm.re p.t., per i motivi esposti in narrativa, relativamente al 1, 4 e 5 punto all'ordine del giorno".

Deduceva che era condomina del Condominio P.Q. sito in C. di S. via S. n. 6 per essere proprietaria dell'appartamento con int. 31.

Contestava in relazione alla prima Delib. del 14 aprile 2019 l'omessa comunicazione preventiva del bilancio completo e della documentazione allegata; alcune irregolarità presenti nella formazione del bilancio; l'illegittima nomina del consiglio di gestione perché non previsto dalla legge, in ogni caso votato anche dai condomini in conflitto di interessi e comunque non previsto nell'ordine del giorno; l'aver impedito l'assemblea il diritto dell'attrice di discutere sulla gestione dell'allora amministratore P.; l'approvazione del bilancio preventivo 2019 era stata inserita nel verbale in un momento successivo alla sua chiusura e comunque non era previsto il relativo riparto delle spese.

L'attrice osservava anche che i punti 1, 4 e 5 dell'ordine del giorno della Delib. del 14 aprile 2019 erano stati revocati dalla successiva Delib. dell'8 giugno 2019, benché pure quest'ultima fosse illegittima per l'omessa convocazione dell'attrice che aveva espressamente richiesto di ricevere le comunicazioni del Condominio sulla pec segnalata formalmente all'amministratore l'8.07.2018. Contestava che anche per tale deliberazione assembleare non vi era stata la preventiva comunicazione della documentazione contabile richiesta; che la nomina dell'amministratore P. era stata effettuata con il voto del medesimo che versava in conflitto di interessi, nonché non erano stati indicati i condomini votanti e, comunque, P. all'atto di accettazione non aveva indicato il compenso dovuto per l'attività svolta.

2. Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO P.Q. eccependo la mancanza di prova sulla legittimazione attiva in difetto dell'atto di proprietà dell'attrice; l'improcedibilità della domanda per carenza della mediazione relativamente alla Delib. dell'8 giugno 2019; la carenza dell'interesse ad agire non avendo chiarito

l'attrice il potenziale pregiudizio connesso alle delibere impugnate. Deduceva che il Condominio in relazione alla Delib. del 14 aprile 2019 aveva posto rimedio a "microscopiche imprecisioni amministrative in cui lo stesso era incappato" producendo nella seduta dell'8.06.2019 i documenti amministrativo-contabili giustificativi delle spese riportate nel bilancio 2018 sia per quanto attiene alla contabilità ordinaria che per quella straordinaria; che, in ogni caso, con la successiva delibera assembleare del 20.10.2019 erano state revocate le delibere impugnate del 14.04.2019 e dell'8.06.2019 per la parte relativa alla approvazione del bilancio consuntivo del 2018, provvedendo alla nuova approvazione del bilancio consuntivo del 2018.

Affermava la piena legittimità del consiglio di gestione nominato con la Delib. del 14 aprile 2019; che del pari l'approvazione del bilancio preventivo del 2019 con la Delib. dell'8 giugno 2019 era avvenuta effettivamente alla presenza di tutti i condomini; che la convocazione dell'assemblea dell'8.06.2019 era avvenuta regolarmente con l'utilizzo della mail sempre impiegata per precedenti convocazioni; che l'omessa indicazione del compenso all'atto dell'accettazione dell'incarico non era idonea ad inficiare la validità della nomina dell'amministratore.

3. Ritenuta in prima udienza integrata la condizione di procedibilità della mediazione, con provvedimento in questa sede richiamato, il giudice assegnava alle parti i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c. e all'esito le stesse precisavano le conclusioni con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., ridotti a 40 giorni quelli per il deposito delle comparse conclusionali.

4. Deve darsi, anzitutto, atto della revoca delle deliberazioni relative al 1, 4 e 5 punto dell'ordine del giorno dell'assemblea del 14.04.2019 a mezzo della successiva delibera assembleare dell'8.06.2019 e, quindi, proprio di quelle parti della Delib. del 14 aprile 2019 investite dall'impugnazione odierna.

Anche la Delib. dell'8 giugno 2019 è stata oggetto di impugnazione dall'attrice, ma con successiva delibera assembleare del 20.10.2019 i condomini hanno revocato la Delib. dell'8 giugno 2019 nella parte relativa all'approvazione del bilancio ordinario consuntivo del 2018, con esclusione invece della contabilità straordinaria. La Delib. dell'8 giugno 2019 dunque è stata oggetto di integrale impugnazione e non risulta oggetto di integrale revoca da parte della successiva del 20.10.2019.

5. Deve, allora, osservarsi che risulta fondato il motivo di impugnazione della delibera di giugno laddove l'attrice evidenzia un'erronea convocazione a mezzo di indirizzo mail diverso da quello pec espressamente indicato ufficialmente all'allora amministratore. Si veda, infatti, la richiesta inviata l'8.07.2018 all'allora amministratore del seguente tenore "La informo ufficialmente che, da oggi in poi, tutte le comunicazioni inerenti il condominio e mie personali devono essere inviate a seguente indirizzo email: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Invio che nella specie non vi è prova che sia avvenuto.

La mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso.

A tal proposito, va osservato che la mancata tempestiva convocazione di un condomino, ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., integra un vizio di costituzione dell'assemblea che è idoneo, di per sé, a portare all'annullamento della delibera in quella sede approvata. Trattasi, invero, di vizio formale inerente il procedimento di formazione della volontà dell'ente di gestione, costituente valido motivo di impugnazione, a prescindere da ogni ulteriore interesse del condomino che contesta la delibera.

Non vi è necessità dell'esame delle altre motivazioni di doglianza in ragione del principio della ragione più liquida.

6. La delibera va, pertanto, annullata in ragione dell'invalida convocazione dell'attrice per l'adunanza dell'8.06.2019. Ad esclusione, tuttavia, della parte in cui dispone la revoca degli ordini del giorno 1, 4 e 5 della delibera assembleare del 14.04.2019 perché ciò si pone in linea con la sua volontà di inficiare con l'impugnazione quegli stessi ordini del giorno, nonché con esclusione della parte relativa alla approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2018 in quanto sul profilo risulta cessata la materia del contendere per intervenuta revoca in parte qua ad opera della successiva Delib. del 20 ottobre 2019.

Parimenti deve ritenersi cessata la materia del contendere l'impugnativa con riferimento alla Delib. del 14 aprile 2019 in quanto revocata da quella successiva dell'8.06.2019 che in tale parte, lo si è detto, deve ritenersi efficace e non investita dal provvedimento di annullamento.

7. La fondatezza del motivo di impugnazione della Delib. dell'8 giugno 2019 comporta la condanna del condominio al pagamento delle spese processuali. Anche con riferimento alla Delib. del 14 aprile 2019 è lo stesso condominio ad affermare che i punti dell'ordine del giorno impugnati sono stati revocati e che con la successiva adunanza dell'8.06.2019 si è cercato di superare alcune microscopiche irregolarità della precedente deliberazione, in particolare producendo la documentazione amministrativo-contabile in relazione alle spese sostenute.

8. Le spese vanno, tuttavia, liquidate tenuto conto dei compensi per le cause di valore indeterminabile di bassa difficoltà ed al minimo della forbice in ragione del comportamento serbato dal Condominio in fase stragiudiziale adottando reiterate delibere di revoca delle precedenti decisioni, nel tentativo di comporre e svuotare di contenuto il contenzioso, come poi in effetti è avvenuto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente pronunciando, così provvede:

-DICHIARA cessata la materia del contendere con riferimento alla Delib. del 14 aprile 2019;

-ANNULLA la Delib. dell'8 giugno 2019 ad eccezione della parte relativa alla disposta revoca del 1, 4 e 5 punto dell'ordine del giorno approvati con la Delib. del 14 aprile 2019, statuizione di revoca che deve mantenersi efficace, nonché ad eccezione della parte della Delib. dell'8 giugno 2019 relativa all'approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2018 statuizione sulla quale, invece, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere;

-CONDANNA il CONDOMINIO P.Q. al pagamento delle spese di lite in favore di L.J.A. da liquidarsi nell'importo complessivo di Euro 4.115,74 di cui Euro 682,14 per spese vive, Euro 665,60 per compensi mediazione ed Euro 2.768,00 per compensi del giudizio oltre iva, cassa e rimborso forfettario come per legge sui compensi, con distrazione in favore degli avvocati Aniello Arcella e Concetta Arcella dichiaratisi antistatari.

Si comunichi.

Così deciso in Sulmona, il 3 dicembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 dicembre 2020.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIUSTI Alberto - Presidente -

Dott. ABETE Luigi - rel. Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere -

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso n. 24601/2015 R.G. proposto da:

A.S., c.f. (OMISSIS) (quale erede universale di R.Z. e di A.A.),
rappresentato e difeso in virtù di procura speciale a margine del
ricorso dall'avvocato Gianpaolo Dalessio Clementi; elettivamente
domiciliato in Roma, alla via Cicerone, n. 60, presso lo studio
dell'avvocato Paolo Ciuffa; ammesso al patrocinio a spese dello
Stato giusta Delib. Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Genova 24
settembre 2015;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), c.f./p.i.v.a. (OMISSIS) - in persona
dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso in virtù di
procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato Marcello
Campagna; elettivamente domiciliato in Roma, al largo Luigi
Antonelli, n. 10, presso lo studio dell'avvocato Caterina De
Gaetano.

- controricorrente -

e C.A.G.;

- intimata -

e INDUPLAST s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore;

- intimata -

avverso la sentenza della corte d'appello di Genova n. 1091 dei 6/20.8.2014, udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 7 novembre 2019 dal Consigliere Dott. Luigi Abete;

udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale Dott. SGROI Carmelo, che ha concluso per il rigetto del ricorso, udito l'avvocato Giulio Stoppa, per delega dell'avvocato Gianpaolo Dalessio Clementi, per il ricorrente.

Svolgimento del processo

1. Con atto notificato il 17.10.1997 A.A., R.Z., C.A.G. e la "Induplast" s.p.a. citavano a comparire dinanzi al tribunale di Genova il condominio "(OMISSIS).

Chiedevano dichiararsi nulla o annullarsi la Delib. assunta in data 20 settembre 1997, dall'assemblea del condominio nella parte in cui statuiva in ordine ad incarichi illegittimamente deliberati, in ordine a spese illegittimamente deliberate e ripartite.

Chiedevano, relativamente ad opere elettriche eseguite su beni di proprietà esclusiva, che l'impianto interruttori fosse configurato in modo tale da consentire ai singoli condomini di provvedere autonomamente all'adeguamento alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990.

1.1. Resisteva il condominio "(OMISSIS).

1.2. Espletata c.t.u., con sentenza n. 1042/2005 l'adito tribunale rigettava le domande tutte degli attori.

2. Proponevano appello A.A. e A.S., quest'ultimo in qualità di erede di R.Z..

Resisteva il condominio "(OMISSIS).

Venivano dichiarate contumaci C.A.G. e la "Induplast" s.p.a..

3. Con sentenza n. 1091 dei 6/20.8.2014 la corte d'appello di Genova accoglieva solo in parte il gravame e, per l'effetto, in riforma dell'appellata sentenza, in ogni altra parte confermata, annullava la Delib. assunta in data 20 settembre 1997, dall'assemblea del condominio nella parte in cui, in sede di

approvazione dei lavori di adeguamento a legge dell'impianto elettrico, aveva ripartito in base ai millesimi anche le spese relative ad interventi su parti di proprietà esclusiva.

3.1. Evidenziava, tra l'altro, la corte - in ordine al secondo motivo di gravame, concernente la voce di spesa "stesura capitolato" - che l'assemblea condominiale aveva sì demandato, con Delib. assunta in data 3 dicembre 1995, ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati, di redigere il computo metrico dei lavori ed il capitolato d'appalto, ma in tal guisa non aveva nè delegato a terzi scelte gestionali nè abdicato alle sue prerogative nè conculcato i diritti della minoranza; che invero l'assemblea aveva predeterminato il contenuto dell'incarico da conferire al designando professionista ed il limite - Lire 6.000.000 - di spesa, sicchè aveva devoluto alla commissione ristretta compiti meramente accessori ed esecutivi.

Evidenziava, tra l'altro, la corte - in ordine al terzo motivo di gravame, concernente la voce di spesa relativa all'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale - che il consulente d'ufficio aveva accertato sì che i lavori avevano interessato, con l'installazione di interruttori magnetotermici, anche le porzioni di proprietà esclusiva e nondimeno "la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto" (così sentenza d'appello, pag. 5).

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso A.S. (quale erede universale di R.Z. e di A.A.); ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

Il condominio "(OMISSIS) ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese. C.A.G. e l'"Induplast" s.p.a. non hanno svolto difese.

5. Il condominio controricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

6. Con il primo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 1136 c.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio.

Deduce che le determinazioni della commissione ristretta e conseguentemente l'opera svolta dal professionista incaricato sono frutto di una illegittima delega assembleare; che invero l'assemblea si è spogliata di funzioni sue proprie, insuscettibili di esser demandate a terzi.

Deduce in particolare che la delega non era determinata, siccome afferiva a non meglio identificati lavori da individuarsi a mezzo di un designando professionista; che dunque la delega non riguardava attività di mera esecuzione di scelte in precedenza oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea.

Deduce al contempo che nessuna ratifica dell'attività della commissione ristretta vi è stata.

Deduce in particolare che, contrariamente all'assunto della corte di merito, l'assemblea, nel corso della riunione del 21.9.1996, non ebbe, in difetto delle necessarie maggioranze, ad approvare alcunchè e, nel corso della riunione del 9.2.1997, decise di accantonare il capitolato predisposto dal tecnico incaricato.

7. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 1112 c.c.; ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio.

Deduce, con riferimento alla voce di spesa relativa all'adeguamento alla L. n. 46 del 1990, dell'impianto elettrico condominiale, che giammai l'assemblea condominiale aveva in precedenza deliberato l'esecuzione di tali lavori, sicchè illegittima era la successiva deliberazione, in data 20.9.1997, relativa a tale voce di spesa.

Deduce che la deliberazione, in data 20.9.1997, di approvazione dell'anzidetta voce di spesa deve in ogni caso reputarsi nulla, siccome conculcante i diritti dei singoli condomini sulle porzioni di proprietà esclusiva; che al riguardo nessuna valenza ha la prefigurazione in guisa eventuale e futura dei danni alle porzioni di proprietà esclusiva.

8. Il primo motivo di ricorso va respinto.

9. Va ribadito in premessa l'insegnamento di questa Corte a tenor del quale l'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare, a condizione tuttavia che le determinazioni della commissione, affinché siano vincolanti ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 1, pur per i dissenzienti, siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea,

assemblea le cui funzioni dunque non sono, al fondo, suscettibili di delega (cfr. Cass. 6.3.2007, n. 5130; Cass. (ord.) 20.12.2018, n. 33057).

10. Negli esposti termini senza dubbio non può nel caso di specie soccorrere il preteso carattere predeterminato e meramente accessorio ed esecutivo dei profili oggetto della delega che l'assemblea del condominio controricorrente ebbe con la deliberazione in data 3.12.1995 a conferire alla ristretta commissione di condomini.

Invero l'operanda scelta della persona del professionista, da incaricare per la individuazione degli interventi di straordinaria manutenzione da eseguire e per la redazione del computo metrico dei lavori e del capitolato d'appalto, non era di certo profilo predeterminato o meramente accessorio od esecutivo, sibbene profilo gestionale vero e proprio, appieno attinente al piano delle "scelte" afferenti alle cose comuni, come tale destinato a ricadere tra le prerogative inderogabili dell'organo di gestione (delle cose comuni), id est dell'assemblea, e dunque destinato inevitabilmente ad esser presidiato dalla garanzia della collegialità postulata, a salvaguardia della minoranza, dalla stessa natura assembleare - dell'organo preposto alla gestione.

11. Nei termini dapprima esposti viceversa utilmente soccorre nel caso di specie la circostanza, di cui la corte distrettuale ha debitamente dato atto, per cui l'assemblea condominiale "ha approvato la scelta dei consiglieri - di affidare l'incarico all'Arch. B. - avendo discusso ed approvato il capitolato con delle integrazioni nelle sedute del 21.09.96 e 09.02.97" (così sentenza d'appello, pag. 4).

Più esattamente alla determinazione della commissione ristretta si sono sovrapposte le deliberazioni dell'assemblea condominiale, ovvero dell'organo inderogabilmente competente.

12. Ebbene, con riferimento al summenzionato passaggio della motivazione dell'impugnata statuizione, integrante un'autonoma ratio decidendi, del tutto idonea a sorreggere, in parte qua, l'impugnato dictum, il primo motivo di ricorso per nulla si conforma ai paradigmi della specificità e dell'"autosufficienza", di cui rispettivamente dell'art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 4 ed 6.

Sostanzialmente il ricorrente adduce il mancato riscontro dell'insussistenza della prescritta maggioranza limitatamente alla deliberazione assembleare del 21.9.1996 e l'erronea valutazione del

contenuto limitatamente alla deliberazione assembleare del 9.2.1997.

E tuttavia questo Giudice del diritto spiega che il ricorrente per cassazione, che intenda dolersi dell'omessa od erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha il duplice onere - imposto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 - di produrlo agli atti (indicando esattamente nel ricorso in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi) e di indicarne il contenuto (trascrivendolo o riassumendolo nel ricorso); e che la violazione anche di uno soltanto di tali oneri rende il ricorso inammissibile (cfr. Cass. (ord.) 28.9.2016, n. 19048; Cass. 12.12.2014, n. 26174; Cass. sez. lav. 7.2.2011, n. 2966; Cass. (ord.) 3.7.2009, n. 15628, ove si soggiunge che l'inammissibilità prevista dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, in caso di violazione di tale duplice onere, non può ritenersi superabile qualora le predette indicazioni siano contenute in altri atti).

13. Si badi che l'inottemperanza ai canoni della specificità e dell'"autosufficienza" dei motivi di ricorso rileva viepiù, se si tiene conto che la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in data 20.9.1997 ed impugnata con l'originario atto di citazione ha comunque, riconducendo evidentemente le pregresse determinazioni della commissione ristretta nell'alveo delle inderogabili competenze assembleari, "approvato il rendiconto e riparto relativi all'esercizio 1996/97, che prevede tra le voci "Spese Generali" la redazione del capitolato per complessivi Euro 1.295,24" (così controricorso, pag. 6; ove si soggiunge che la quota a carico del ricorrente è pari ad Euro 114,50).

14. Il secondo motivo di ricorso è fondato e meritevole di accoglimento nei termini che seguono.

15. E' destituito di fondamento il primo profilo di censura veicolato dal mezzo in disamina.

16. Vi è da ritenere innanzitutto che il primo profilo di censura non è stato specificamente addotto nei pregressi gradi merito, siccome per nulla è riflesso nella statuizione di seconde cure, segnatamente in sede di disamina del motivo di appello concernente l'adeguamento alla L. n. 46 del 1990.

Il profilo di censura riveste dunque in questa sede un evidente connotato di novità; d'altra parte il ricorrente non si duole per l'omessa pronuncia al riguardo della corte territoriale.

17. In ogni caso è innegabile che l'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale alle prescrizioni di cui alla L. n. 46 del 1990, costituisse intervento urgente di straordinaria manutenzione.

In tal guisa a nulla rileva che i relativi lavori non fossero stati preventivamente deliberati dall'assemblea condominiale.

Soccorre difatti il disposto dell'art. 1135 c.c., u.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), secondo cui "l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea".

Cosicchè vi è da reputare che a seguito dell'esecuzione dei lavori, all'occorrenza disposti in via urgente dall'amministratore, l'assemblea abbia provveduto a ratificarli e a farli propri, allorchè, con la deliberazione assunta in data 20.9.1997 ed impugnata con l'originario atto di citazione, ha comunque "approvato il rendiconto e riparto relativi all'esercizio 1996/97, che prevede tra le voci "Spese Generali" l'adeguamento L. n. 46 del 1990, per complessivi Euro 2.859,60" (così controricorso, pag. 7; ove si soggiunge che la quota a carico del ricorrente è pari ad Euro 252,78).

18. E' fondato il secondo profilo di censura veicolato dal mezzo in disamina.

19. Evidentemente questa Corte non può che reiterare il proprio insegnamento.

Ovvero che, in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (cfr. in tal senso Cass. 27.8.1991, n. 9157; ove si soggiunge che non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario del locale stesso; Cass. 14.12.2007, n. 26468).

20. In questi termini la corte territoriale è incorsa in error in iudicando.

Ed infatti, da un canto, ha dato atto che "il c.t.u. ha accertato che i lavori hanno interessato anche le proprietà individuali con l'inserimento di interruttori magnetotermici "per tutte le unità immobiliari"" (così sentenza d'appello, pag. 5), quindi pur la

porzione di proprietà esclusiva del ricorrente; d'altro canto, ha affermato - erroneamente - che le opere sono state eseguite correttamente e dunque legittimamente.

Si badi che per nulla valgono ad escludere l'illegittima interferenza nella sfera di proprietà esclusiva del condomino ricorrente - ragione di nullità dell'impugnata deliberazione (cfr. Cass. sez. un. 7.3.2005, n. 4806) - la circostanza per cui "la sostituzione degli interruttori (...) era volta soltanto a migliorare od ammodernare l'impianto" (così sentenza d'appello, pag. 5) e l'asserito carattere eventuale e futuro del pregiudizio.

Invero l'art. 1120 c.c., faculta sì la maggioranza a disporre miglioramenti, nondimeno limitatamente alle cose comuni.

In pari tempo, nella fattispecie, il pregiudizio ha comunque indubbi connotati di attualità, giacchè la stessa corte genovese ha dato atto che il consulente d'ufficio aveva riferito che "alcuni dei condomini (...) volendo inserire altre sicurezze dovranno sostenere ulteriori oneri per lo spostamento degli impianti" (così sentenza d'appello, pag. 5).

21. In accoglimento del secondo profilo di censura del secondo motivo di ricorso la sentenza n. 1091 dei 6/20.8.2014 della corte d'appello di Genova va, in relazione al medesimo profilo, cassata con rinvio ad altra sezione della stessa corte. In sede di rinvio si provvederà alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

In dipendenza dell'accoglimento (nei limiti in precedenza enunciati) del ricorso non sussistono i presupposti perchè, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, il ricorrente sia tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma dell'art. 13, comma 1 bis D.P.R. cit..

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso nei limiti di cui in motivazione; cassa, nei limiti di cui in motivazione, la sentenza della corte di Genova n. 1091 dei 6/20.8.2014; rigetta il primo motivo di ricorso; rinvia ad altra sezione della stessa corte d'appello anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 8 luglio 2020

Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza 18-11-2019, n. 29878

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - Presidente -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

Dott. VARRONE Luca - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 24966-2015 proposto da:

B.D., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA P. TACCHINI 7, presso lo studio dell'avvocato,
rappresentato e difeso dall'avvocato

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEL CASALE STROZZI, 31 (TEL.
06.58205778), presso lo studio dell'avvocato, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3314/2014 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 17/09/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/10/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO
SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO Lucio, il quale ha concluso per
l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso e l'assorbimento del terzo motivo;

uditi gli Avvocati

Svolgimento del processo

B.D. propone ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 3314/2014 della Corte d'appello di
Milano, pubblicata il 17 settembre 2014.

Resiste con controricorso il Condominio di (OMISSIS).

Con citazione del 23 luglio 2008 il Condominio di (OMISSIS) convenne l'amministratore B.D. perchè
venisse dichiarata la responsabilità dello stesso a titolo di inadempimento contrattuale, con condanna al
risarcimento dei danni pari ad Euro 3.651,33. Tale somma corrispondeva all'importo intimato a titolo di
rimborso spese processuali dal condomino D.P.F., il quale aveva vittoriosamente impugnato la Delib.
assembleare 28 febbraio 2007 per errata convocazione. La domanda di responsabilità contrattuale venne
accolta dal Tribunale di Milano con sentenza del 15 settembre 2010. B.D. propose gravame, respinto

dalla Corte d'appello di Milano con sentenza del 17 settembre 2014. L'appellante sostenne che [l'art. 1136 c.c.](#) pone a carico dell'assemblea, e quindi dei condomini, l'obbligo di verificare l'avvenuta regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; l'amministratore B.D. dedusse altresì che la convocazione del condomino D.P.F. era stata eseguita a mezzo posta ordinaria, e non tramite raccomandata, perchè così richiesto dallo stesso condomino destinatario. La Corte di Milano espose che l'obbligo di procedere alla rituale convocazione dei condomini spetta per legge, piuttosto, all'amministratore, in adempimento del mandato ricevuto. I giudici di secondo grado affermarono, inoltre, che l'allegazione secondo cui era stato lo stesso condomino D.P.F. a richiedere l'inoltro delle convocazioni a mezzo posta ordinaria era assorbita dal giudicato disceso sulla pronuncia di annullamento della Delib. assembleare, trattandosi, peraltro, di accordo non opponibile ai terzi. Circa la eccezione concorrente condotta colposa del Condominio di (OMISSIS), anche tale rilievo veniva reputato nella sentenza impugnata precluso dal giudicato dell'annullamento della Delib., con condanna alle spese del Condominio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi [dell'art. 378 c.p.c.](#).

Motivi della decisione

I. Il primo motivo di ricorso di B.D. denuncia la violazione e/o falsa applicazione [dell'art. 1136 c.c.](#), comma 6, (pagina 19 e ss.). **Il ricorrente censura la sentenza della Corte d'appello, per non aver considerato che l'obbligo imposto in capo all'amministratore di procedere alla convocazione di tutti i condomini non esime l'assemblea dall'obbligo ad essa imposto di verificare la regolarità delle medesime convocazioni.**

Il secondo motivo di ricorso di B.D. deduce la violazione e/o falsa applicazione [dell'art. 2909 c.c.](#), non avendo considerato la Corte di Milano che la sentenza del giudizio intercorso tra il condomino D.P.F. ed il Condominio di (OMISSIS) non potesse valere come giudicato nei confronti del ricorrente.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e/o falsa applicazione [dell'art. 1372 c.c.](#) in ordine alla valenza come accordo inter partes inopponibile al Condominio della richiesta del condomino D.P.F. di inoltro delle convocazioni a mezzo posta ordinaria.

Di seguito, il ricorrente ripropone le proprie deduzioni difensive, rimaste assorbite nella decisione d'appello, e richiama le domande di restituzione da avanzare in conseguenza della invocata cassazione della sentenza impugnata.

1.1. I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano fondati nei limiti di seguito enunciati.

A proposito, in particolare, del secondo motivo, deve considerarsi che la sentenza di annullamento di una deliberazione dell'assemblea di condominio riveste efficacia di giudicato quanto alla causa di invalidità accertata (nella specie, l'omessa convocazione del condomino D.P.F. all'assemblea del 28 febbraio 2007) nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato personalmente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro, ciò desumendosi dalla regola di obbligatorietà delle delibere per tutti i partecipanti posta [dall'art. 1137 c.c.](#), comma 1, che fa escludere che la Delib. annullata giudizialmente debba intendersi rimossa per il solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari (arg. da Cass. Sez. 1, 02/05/2007, n. 10139; Cass. Sez. 2, 25/11/1991, n. 12633). E' dunque evidente che, a differenza di quanto ritenuto dalla Corte d'appello di Milano, la sentenza di accertamento della invalidità di una deliberazione assembleare non rivesta alcuna efficacia sostanziale di giudicato, ai sensi [dell'art. 2909 c.c.](#), nel giudizio, quale quello in esame, in cui sia dedotta la responsabilità contrattuale dell'amministratore di condominio per la causazione di quella invalidità, attesa l'ontologica differenza sia delle parti sia delle "causae petendi".

L'azione promossa dal Condominio di (OMISSIS), contro l'amministratore B.D. era diretta a far valere la responsabilità dello stesso per l'omessa convocazione ex [art. 66 disp. att. c.c.](#) del condomino D.P.F. all'assemblea del 28 febbraio 2007. Si tratta, perciò, di azione di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale rispetto all'obbligo dell'amministratore di eseguire il mandato conferitogli con la **diligenza imposta [dall'art. 1710 c.c.](#) e [dall'art. 1176 c.c.](#) La Corte d'appello ha considerato l'amministratore B. tenuto a risarcire al Condominio i danni consistenti nelle spese giudiziali corrisposte al condomino D.P.F., in quanto conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento all'obbligo di regolare**

convocazione dell'assemblea degli aventi diritto a partecipare all'assemblea. La Corte di Milano ha però erroneamente considerato "assorbita" dal giudicato di annullamento della Delib. l'allegazione dell'amministratore che il condomino D.P.F. era stato convocato con posta ordinaria per sua specifica richiesta in tal senso (nella vigenza, peraltro, della formulazione dell'art. 66 disp. att. c.c. antecedente alla modifica intervenuta con la L. n. 220 del 2012, che non prescriveva alcuna formalità per la convocazione dei condomini all'assemblea): l'amministratore aveva compiuto tale allegazione non certo per rimettere in discussione la validità della deliberazione assembleare del 28 febbraio 2007, ma quale elemento di valutazione della propria condotta di mandatario e di giustificazione dell'eventuale inadempimento addotto, onde stabilire se egli fosse davvero venuto meno alle sue obbligazioni nei confronti del Condominio (arg. da Cass. Sez. 2, 18/05/2009, n. 11419).

Ha parimenti errato la Corte d'appello di Milano nell'affermare che il giudicato conseguito sulla invalidità della Delib. assembleare 28 febbraio 2007 precludesse l'accertamento di un concorso di colpa del Condominio di (OMISSIS), ai sensi dell'art. 1227 c.c., comma 1, atteso che, per quanto sopra enunciato, la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea non può certo rivestire efficacia di giudicato sulla responsabilità esclusiva dell'amministratore verso i condomini e sulla esclusione dell'apporto causale del Condominio danneggiato. A tal fine, ribaltando altresì quanto affermato nella sentenza impugnata a proposito dell'assenza di specifici obblighi "a carico dei condomini e/o dell'assemblea", deve considerarsi come, se è 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 (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, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

E' 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 Delib., in quanto non presa in conformità alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263).

III. Il ricorso deve pertanto essere accolto per quanto indicato in motivazione. La sentenza impugnata viene cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si uniformerà agli enunciati principi, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 18 novembre 2019