

Civile Sent. Sez. 2 Num. 1662 Anno 2019

Presidente: MANNA FELICE


Relatore: GORJAN SERGIO

Data pubblicazione: 22/01/2019

SENTENZA

sul ricorso 5803-2014 proposto da:

- ricorrenti -



2018

contro

3329

CONDOMINIO

elettivamente domiciliati in

----- lo studio del

ta e difende

- controricorrenti -

nonchè contro

- intimata -

avverso la sentenza n. 3644/2013 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 04/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/10/2018 dal Consigliere SERGIO GORJAN;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale SERGIO DEL CORE che ha concluso per il rigetto
del ricorso;

udito l'Avvocato difensore dei resistenti
che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Fatti di causa

Con ricorso depositato il 11.5.2009 ebbero ad impugnare le delibere assunte dall'assemblea del condominio in persona dell'Amministrazione gestita dalla srl tenutasi il 7.3.2009.

Resistette il condominio evocato, a mezzo della società amministratrice, contestando la fondatezza dell'avversa impugnazione e rilevandone la tardività.

Il Tribunale di Milano adito ebbe a rilevare la tardiva impugnazione poiché le delibere impuginate, eventualmente, affette da vizi importanti annullabilità e, non già, la loro nullità.

Proposero gravame i consorti Corte ambrosiana adita, resistendo il Condominio a mezzo al società sua amministratrice, rigettò l'appello osservando come le delibere impuginate erano – eventualmente – affette da vizi importanti annullabilità in quanto era denunciata irregolare costituzione dell'assemblea ed illegittimo computo dei voti, nonché come era onere degli appellanti dar prova di aver avuto conoscenza effettiva in ritardo del plico postale consegnato a portiere.

I consorti hanno interposto ricorso per cassazione articolato su tre motivi.

Hanno resistito con controricorso ed il Condominio I e la srl soggetto amministrare del condominio.

Parte ricorrente ha anche depositata memoria difensiva.

La causa era stata trattata in sede di adunanza e rimessa alla pubblica udienza. All'odierna udienza pubblica sentite le conclusioni del P.G. – rigetto ricorso – e del difensore presente, la Corte adottava decisione siccome illustrato in presente sentenza.

Ragioni della decisione

Il ricorso proposto da s'appalesa privo di
fondamento giuridico e va rigettato.

Con il primo mezzo d'impugnazione proposto i ricorrenti denunziano violazione della disposizione ex art 2909 cod. civ. e 324 cod. proc. civ. ed eventualmente ex art 1362 cod. civ. in relazione all'interpretazione data dalla Corte ambrosiana alla domanda avanzata, risultando contrastante con il giudicato cristallizzatosi in relazione al decisum portato nella sentenza n° 2044/10 della medesima Corte d'Appello di Milano.

Non sussiste la dedotta violazione di legge sotto entrambi i profili lumeggiati in ricorso.

Difatti, formalmente, trattandosi di deliberazioni diverse non si verifica la necessaria coincidenza dell'oggetto immediato dei due diversi procedimenti ai fini del disposto ex art 2909 cod. civ. - Cass. sez. 1 n° 6830/14 -.

Tuttavia la decisione della Corte ambrosiana in giudicato, indubbiamente attinendo sempre alla deliberazioni del medesimo condominio ritenute invalide in base a ragioni omologhe a quelle denunziate nella presente causa, assume rilievo ponendo regola specifica per il condominio in questione circa l'interpretazione del suo Regolamento sul punto.

Ma la Corte territoriale ha puntualmente esaminato la questione circa la natura dell'invalidità rilevata dai Giudici ambrosiani nella decisione già passata in giudicato e concluso motivatamente che la statuizione fu di annullamento e, non già, di nullità poiché, comunque rilevata lesione circa la regolarità della costituzione dell'assemblea e della votazione.

Situazioni queste pacificamente ritenute dal questa Suprema Corte - Cass. s.u. n° 4806/05 - siccome vizi importanti annullabilità e non invece nullità.

A detta motivata statuizione, i ricorrenti contrappongono loro interpretazione del dictum portato nella decisione passata in giudicato; interpretazione che tuttavia non supera quanto stabilito dai Giudici del merito poiché comunque i vizi rilevati configurano una violazione della norma regolamentare o legale che regola la

convocazione dell'assemblea e le modalità di votazione, quindi mero vizio procedimentale e, non già, sostanziale incidente su diritti dominicali.

Al riguardo il decisum portato nella sentenza in giudicato resa dalla stessa Corte ambrosiana invocata dai ricorrenti non incide sulla statuizione oggetto d'esame poiché questo fissa, anche per il futuro, la corretta interpretazione da assegnare alla norma regolamentare, circa le modalità di convocazione dell'assemblea e di votazione, ma comunque la lesione di dette regole configura sempre e solo vizio di annullabilità.

Con la seconda ragione di doglianza i consorti leducono violazione della norma ex art 1137 cod. civ. poiché erroneamente la Corte ambrosiana ha ritenuto che i vizi dedotti con il ricorso originario configurassero annullabilità delle delibere e, non già, nullità ed un tanto per contrasto con l'insegnamento di questa Suprema Corte.

L'argomento critico sviluppato nel secondo motivo, in concreto, completa il ragionamento svolto anche nel primo motivo di doglianza, in quanto ricostruisce i vizi, denunciati in ricorso originario, siccome importanti nullità poiché atterrebbero a violazioni sostanziali e, non già, meramente formali eppertanto incidenti sui loro diritti dominicali.

Tuttavia va notato come espressamente i consorti ebbero a rilevare violazioni afferenti la costituzione dell'assemblea e la regolarità della votazione delle delibere poiché contestavano il fatto che l'amministratore avesse votato anche per condomini assenti con deleghe non valide.

In particolare era rilevata situazione di conflitto d'interessi in capo all'amministratore in relazione alla sua posizione anche di delegato dei condomini assenti.

Tuttavia detta situazione si configura propriamente quando il soggetto, in posizione particolare quale rappresentante, curi interesse proprio invece di quello del suo mandante.

Orbene nella specie l'amministratore esprimeva il voto per i condomini assenti sicché non palesava sua volontà, bensì era portatore di volontà altrui, di conseguenza il conflitto d'interesse appare configurarsi soltanto se l'amministratore non ebbe ad esprimere esattamente la volontà lui demandata dal mandante, il quale unico potrà lamentare un tanto non anche l'estraneo al rapporto.

Nella specie non appare profilarsi situazione omologa a quella in tema di società di capitali laddove l'amministratore ne esprime la volontà, poiché viene unicamente dedotto che l'amministratore condominiale non poteva utilizzare la delega ricevuta dai condomini assenti concorrendo conflitto d'interesse, senza nemmeno una chiara identificazione circa l'essenza in concreto del denunciato conflitto.

Difatti o viene dedotto e comprovato dal denunziante che l'amministratore ha espletato in assemblea, quale delegato, attività di convincimento di altri condomini presenti ovvero espresso voto in difformità rispetto alla volontà lui affidata dal delegante, oppure il conflitto d'interesse con l'ente condominiale deve esser individuato in capo al condomino rappresentato, ma in entrambe le situazioni concrete si realizza mero vizio procedimentale nella formazione della volontà assembleare e lo stesso dà origine a mera annullabilità non attingendo i diritti dominicali del singolo condomino.

A seguito del giudicato formatosi in omologa lite di impugnazione delle delibere adottate dall'assemblea condominiale con le medesime modalità di votazione rimane così fissata la regola valida per detto condominio circa le modalità da osservarsi per la votazione anche per il futuro, ma come detto l'inosservanza di detta regola importa violazione di legge o regolamento, quindi vizio di annullabilità.

Con la terza ragione di doglianza i consorti rilevano violazione della norma ex art 7 legge 890/82 in tema di notificazione a mezzo posta, poiché nella relata dell'addetto postale di recapito non risulta esser stato dato conto

delle ricerche dei destinatari effettuate prima di consegnare i plichi al portiere, siccome imposto dall'invocata disposizione legislativa.

L'infondatezza della censura appare manifesta sol si consideri che i ricorrenti allo scopo applicano alla comunicazione, prevista dalla legge, delle deliberazioni assembleari ai condomini assenti la disciplina propria delle notificazioni a mezzo posta, mentre la comunicazione avviene a mezzo mero plico raccomandato postale e, non già, mediante notificazione.

Dunque la statuizione sul punto adottata dalla Corte ambrosiana s'appalesa corretta poiché correlata alla disciplina del recapito della corrispondenza in plico raccomandato, ossia la modalità richiesta dall'art 1137 u. c. cod. civ. per la comunicazione al condomino assente dei verbali portanti le deliberazioni adottate dall'assemblea.

Reputa questa Corte, stante il sensibile tasso di novità della questione specifica affrontata in questa controversia, d'avvalersi della facoltà ex art 92 cod. proc. civ. e così compensare tra le parti le spese di questo procedimento di legittimità.

Concorre in capo ai ricorrenti l'obbligo di versare il raddoppio del contributo unificato.

P. Q. M.

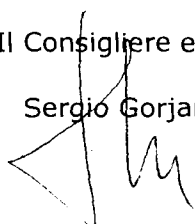
Rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art 13 comma 1 quater DPR 115/02 si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma dell'art 13 comma 1 bis DPR 115/02.

Così deciso in Roma il 16 ottobre 2018.

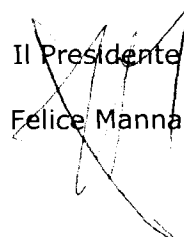
Il Consigliere est.


Sergio Gorjan



Il Presidente

Felice Manna




Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERJ

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 22 GEN. 2019