



27163/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

CUTER

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

CONDOMINIO

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Ud. 05/10/2017 - CC

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

R.G.N. 20459/2016  
non 27163

Dott. ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 20459-2016 proposto da:

CONDOMINIO VIA I 95 , rappresentato e difeso dall'avvocato ( ;

- **ricorrente** -

**contro**

LA ROSA, GIUSEPPE elettivamente domiciliati in ROMA, )  
i

4

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 274/2016 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 12/02/2016;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 05/10/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

5596  
72

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Condominio di via 195, Palermo, ha proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 274/2016 del 12 febbraio 2016, che, accogliendo l'appello avanzato dal condomino Natale contro la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Palermo, aveva annullato la deliberazione assembleare del 9 febbraio 2006, attesa la mancata sottoscrizione del verbale da parte del presidente della riunione. Resistono con controricorso La Rosa e Giuseppe eredi di Natale. La Corte d'Appello ha affermato che, essendo la presenza del presidente dell'assemblea imposta dall'art. 10 del regolamento condominiale del Condominio di via 195, ne dovesse essere necessaria, ai fini della validità della deliberazione, pure la firma del verbale.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le Sezioni Unite di questa Corte, con sentenza 07/03/2005, n. 4806, hanno affermato il principio per cui, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono,



invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Nella disciplina del condominio antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012 (*ratione temporis* applicabile per giudicare la validità dell'impugnata deliberazione assembleare risalente al 9 febbraio 2006), non esisteva alcuna prescrizione legale che imponesse la nomina del presidente dell'assemblea, facendo a tale figura riferimento soltanto l'art. 67, comma 2, disp. att. c.c.; né tale obbligo poteva desumersi per implicito dall'obbligo di redazione del processo verbale delle deliberazioni (ora "delle riunioni") dell'assemblea stabilito dall'art. 1136, comma 7, c.c. Tanto meno sussiste, prima come dopo la Riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva (a differenza di quanto il Codice civile fa all'art. 2375 per le deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni) che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. E' la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa (arg. da Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132).

In epoca risalente, questa stessa Corte aveva così affermato che, proprio perché la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma (come anche la redazione per iscritto del verbale che non incida su diritti reali immobiliari), le eventuali irregolarità formali relative alla nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 16/07/1980, n. 4615; Cass. Sez. 2, 27/06/1987, 5709). E' stato invece di recente riaffermato che l'effetto della sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (Cass. Sez. 6 - 2, 09/05/2017, n. 11375). La Corte d'Appello di Palermo ha desunto che l'invalidità del verbale di assemblea, giacché non sottoscritto da parte del presidente, discendesse nel caso in esame dall'essenzialità di tale figura alla stregua dell'art. 10 del regolamento del Condominio di via 195, ma non può logicamente concludersi che la disposizione regolamentare che obblighi l'assemblea a nominare un presidente comporti ex se l'automatica annullabilità del verbale comunque redatto sotto la direzione del presidente nominato e soltanto da questo non firmato.

Il primo motivo di ricorso deve, quindi, essere accolto, rimanendo assorbito il secondo motivo (in quanto attinente la regolamentazione delle spese processuali), e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che deciderà la causa uniformandosi agli enunciati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, regolando anche le spese del giudizio di cassazione.

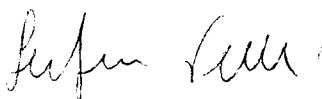
**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 5 ottobre 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

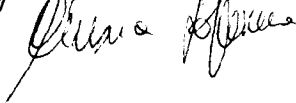


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 16 NOV. 2017



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA

