

Civile Ord. Sez. 2 Num. 25558 Anno 2020

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: BELLINI UBALDO

Data pubblicazione: 12/11/2020

CC. 02/07/2020

### ORDINANZA

sul ricorso 5594-2016 proposto da:

IODICE DOMENICO, rappresentato da sé stesso, e CHIOSO FABRIZIA, rappresentata dall'Avvocato DOMENICO IODICE, nonché entrambi dall'Avvocato TOMMASO SPINELLI GIORDANO ed elettivamente domiciliati presso lo studio del secondo in ROMA, VIA L. BISSOLATI 76

- **ricorrenti** -

**contro**

CONDOMINIO STRADA del SALINO 19, TORINO, in persona del suo amministratore *pro tempore* Agostino Celano, rappresentato e difeso dagli Avvocati BARBARA FERRARESE e ROBERTO ATZEI ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Stefano Agamennone in ROMA, VIA della BALDUINA 187

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1459/2015 della CORTE d'APPELLO di TORINO, depositata il 24/07/2015;

OR  
1162/20



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/07/2020 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

### **FATTI DI CAUSA**

I coniugi DOMENICO IODOCE e FABRIZIA CHIOSO, comproprietari di una unità immobiliare facente parte del CONDOMINIO STRADA del SALINO 19, TORINO, con ricorso ex art. 1137 c.c., impugnavano davanti al Tribunale di Torino le delibere assembleari assunte nel corso della assemblea del 21.07.2010, chiedendone la declaratoria di nullità e/o annullabilità.

Gli altri due condomini erano: Graziella Caffaratti, proprietaria esclusiva di un immobile e usufruttuaria di un secondo, ed i coniugi Scarso/Portigliatti Barbos, nudi proprietari dell'immobile in usufrutto della Coffaratti.

Il Tribunale, con sentenza n. 6712/12, depositata il 20.11.2012, rigettava il ricorso e le domande ivi contenute con condanna dei ricorrenti alle spese di lite ed ai sensi dell'art. 96, terzo comma, c.p.c.

Contro tale sentenza il ricorrenti interponevano appello con atto notificato il 25.01.2013 domandando, in integrale riforma della sentenza di primo grado, l'accoglimento della domanda, con restituzione di quanto corrisposto a seguito della condanna del Tribunale, o in subordine la caducazione della condanna ex art. 96, terzo comma, c.p.c.

La Corte di appello di Torino, con la sentenza n. 1459/2015, depositata il 24.07.2015, rigettava il gravamene condannando gli appellanti a pagare le spese di lite, eliminando solo la condanna pronunciata ai sensi dell'art. 96, terzo comma, c.p.c.



Avverso tale decisione propongono ricorso in cassazione Domenico Iodice e Fabrizia Chioso sulla base di un motivo, illustrato da memoria; resiste il Condominio con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con l'unico motivo, i ricorrenti lamentano la «illegittimità della sentenza impugnata ex art. 360 n. 3, c.p.c. per violazione e falsa applicazione di norma di diritto, in relazione agli artt. 1136 c.c. comma III e 67 disp.att. c.c. comma III (nella formulazione antecedente alla riforma intervenuta con la legge 220/12)», relativamente all'erroneo computo della maggioranza "per teste" prescritta ai fini della approvazione delle delibere condominiali da parte dell'assemblea in seconda convocazione.

1.1. - Il motivo è fondato.

2.1. - Il Tribunale prima e la Corte d'appello poi hanno rigettato l'impugnazione delle suddette delibere condominiali, erroneamente calcolando come condomini la Caffaratti, i nudi proprietari (ovviamente per una testa) e gli attori (odierni ricorrenti) ovviamente anch'essi per una testa. In "alternativa" la Corte distrettuale indica come la Caffaratti per due teste - in quanto proprietaria di un appartamento e usufruttuaria di un altro - e Iodice Domenico e Fabrizia Chioso, cosicché sarebbero stati sempre tre i condomini e, quindi, sarebbe stata rispettata la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio.

2.2. - Questa Corte ha posto i principi secondo i quali, per la validità delle deliberazioni in materia di condominio la legge [anteriore alla novella di cui alla citata legge 220 del 2012] richiede in ogni caso che esse siano prese a maggioranza di voti, per cui intanto una deliberazione diventa obbligatoria per tutti i



condomini, compresi i dissenzienti, in quanto il numero di coloro che hanno votato a favore, e la entità degli interessi da essi rappresentati, superino il numero dei condomini (Cass. n. 202 del 1966, per la quale, vanno distinte le condizioni per la valida costituzione dell'assemblea da quelle per la validità delle deliberazioni). L'assemblea in prima convocazione deve considerarsi costituita validamente quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio comune e i due terzi dei partecipanti al condominio. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita da un terzo dei condomini e da un terzo almeno del valore dell'intero edificio. Per la validità delle deliberazioni nel caso di assemblea di prima convocazione, si richiede un numero di voti che rappresentino la maggioranza ossia la metà più uno degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, nel caso di seconda convocazione, e sufficiente un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio tranne che non si tratti di deliberazioni aventi l'oggetto indicato nel IV e nel V comma del citato art. 1136, per l'approvazione delle quali è richiesta una diversa maggioranza. Nel secondo caso, perchè la deliberazione si intenda approvata, non basta che essa riporti il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio, ma occorre anche che i condomini dissenzienti siano in numero inferiore ad un terzo, ovvero che siano presenti in assemblea un terzo dei condomini e non vi siano dissenzienti: conf. Cass. n. 901 del 1980).

2.3. - In tema di condominio negli edifici, dunque, la regola posta dall'art. 1136, comma terzo, cod. civ., secondo la



quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 cod. civ. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale) (Cass. n. 6625 del 2004).

2.4. - Alla luce di quanto esposto, risulta pertanto da escludere che potesse operarsi una finzione per cui una sola persona fisica [nella specie la Caffaratti] venisse conteggiata come due teste.

Laddove, peraltro, la giurisprudenza è chiarissima nel sostenere che - allorquando i condomini legittimati a partecipare ed a votare nell'assemblea siano soltanto due e manchi la unanimità o comunque vi sia una situazione di parità - l'unica strada percorribile per deliberare sia quella del ricorso alla autorità giudiziaria, come previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ. (cfr. Cass., sez. un., n. 2046 del 2006; Cass. n. 5288 del 2012).



3. - In ragione di tali argomentazioni, il motivo di ricorso va accolto; la sentenza impugnata va cassata e rinviata alla Corte d'appello di Torino, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il motivo di ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Torino, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 luglio 2020.

Il Presidente  
Dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI