

Civile Ord. Sez. 6 Num. 4026 Anno 2021
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 16/02/2021

ORDINANZA

sul ricorso 32669-2019 proposto da:

CONDOMINIO VIA ANGELO EMO 85, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 38, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI DE LUCA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMILIANO SBERNINI;

- ricorrente -

contro

RIGANO GISELLA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA LUIGI G. FARAVELLI, 22, presso lo studio dell'avvocato MARCO MAGAGLIO, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonché contro

BENSI MARCO, SPEZZAFERRO RAFFAELLA, D'ORTONA WALTER;

- intimati -

avverso la sentenza n. 8153/2018⁸ della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 20/12/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/01/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio Via Angelo Emo 85, Roma, ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza 20 dicembre 2018, n. 8153/2018, resa dalla Corte d'appello di Roma.

Resiste con controricorso Gisella Rigano, mentre rimangono altresì intimati, senza aver svolto attività difensive in questa sede, Marco Bensi, Raffaella Laura Spezzaferro e Walter D'Ortona.

Marco Bensi, Raffaella Laura Spezzaferro e Walter D'Ortona, nonché, con distinto ricorso, Gisella Rigano, proposero impugnazioni ex art. 1137 c.c. della delibera assembleare 11 gennaio 2007 del Condominio Via Angelo Emo 85, Roma. Riuniti i giudizi, le domande vennero respinte dal Tribunale di Roma con sentenza del 6 agosto 2010. La Corte d'appello di Roma ha invece accolto il gravame avanzato da Gisella Rigano, ritenendo illegittima la deliberazione dell'assemblea per la mancata convocazione della medesima condomina Rigano, effettiva proprietaria dell'unità immobiliare interno 1, stante l'erronea convocazione inviata in luogo della stessa all'avvocato Enzo Morrico.

Il primo motivo di ricorso del Condominio Via Angelo Emo 85, Roma, deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 c.c., nonché 112, 113, 115 e 116 c.p.c., per la mancata applicazione dell'art. 14 del Regolamento di condominio, norma ritenuta prevalente rispetto all'art. 22 del Regolamento richiamato dalla Corte di Roma (disponendo tale articolo 22 un onere per l'amministratore di tenere un elenco dei proprietari).



L'invocato art. 14 del Regolamento onera, piuttosto, ciascun condomino di comunicare all'amministratore le generalità dell'eventuale subentrante nella titolarità della rispettiva unità immobiliare.

Il secondo motivo di ricorso del Condominio Via Angelo Emo 85, Roma, denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1136 c.c., nonché 112, 113, 115 e 116 c.p.c., evidenziando come l'avvocato Enzo Morrigo si fosse sempre comportato quale condomino effettivo.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112, 113, 115, 116 e 345 c.p.c., non avendo la Corte di Roma considerato come motivo d'appello nuovo la doglianza della Rigano circa la mancata convocazione dell'avvocato Morrigo all'assemblea 11 gennaio 2007.

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

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

I motivi di ricorso possono esaminarsi congiuntamente per la loro connessione e si rivelano inammissibili per plurime ragioni. Il primo motivo si fonda sull'allegazione di una questione di cui non vi è cenno nella impugnata sentenza, attinente alla portata dell'art. 14 del Regolamento di condominio, disposizione negoziale da cui il ricorrente fa discendere l'obbligo per i condomini di comunicare all'amministratore l'eventuale subentro nei diritti di condominio di un nuovo soggetto. Era onere del ricorrente, come eccepisce correttamente la controricorrente, indicare, nel rispetto delle previsioni degli



artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., in quale atto delle pregresse fasi di merito tale questione fosse stata devoluta al giudice di primo e di secondo grado e perciò anche oggetto di discussione processuale tra le parti.

Le prime due censure sono inammissibili anche ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c. (cfr. Cass., Sez. Un., 21/03/2017, n. 7155), avendo la sentenza impugnata deciso la questione di diritto oggetto di lite in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e non offrendo il ricorso argomenti per mutare orientamento. Deve farsi nella specie riferimento, *ratione temporis*, trattandosi di impugnazione di delibera dell'11 gennaio 2007, alla disciplina anteriore alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012. Non hanno perciò rilievo in questo giudizio né il vigente art. 1130, n. 6), c.c., sull'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale e sull'obbligo di comunicazione delle variazioni, né l'art. 63, comma 5, disp. att c.c., il quale ha introdotto un obbligo di trasmettere all'amministratore copia autentica dell'atto traslativo dei diritti di condominio ma solo al fine di liberarsi dal debito solidale per le spese maturate.

In base alla previgente disciplina, si era, allora, più volte affermato, e deve essere ribadito, che all'assemblea condominiale deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del



regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale (Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 30/04/2015, n. 8824; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627; Cass. Sez. 2, 09/02/2005, n. 2616).

Peraltro, l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività.

L'omessa convocazione della reale condomina Gisella Rigano, agli effetti degli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att c.c., nella formulazione antecedente alle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012, costituiva, perciò, motivo di annullamento della delibera assembleare, in forza dell'art. 1137 c.c., deducibile dalla medesima condomina non convocata. Rimane del tutto estranea a tale essenziale *ratio decidendi* della sentenza impugnata l'allegazione, contenuta nel terzo motivo di ricorso, concernente l'assunta tardività della doglianza sulla mancata convocazione dell'avvocato Morrico.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare liquidato in dispositivo. Non deve provvedersi riguardo alle spese per gli altri intimati che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2

