

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 2299 Anno 2022**

**Presidente: MANNA FELICE**

**Relatore: GORJAN SERGIO**

**Data pubblicazione: 26/01/2022**

**SENTENZA**

sul ricorso 27345-2016 proposto da:

ZANOLINI DIAMBRA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
VIA F. CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato  
ANDREA MANZI, che la rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato RICCARDO RUFFO;

- **ricorrente** -

2021

**contro**

2277

NEROZZI CRISTINA, BEVILACQUA EMANUELE, DIAMBRA VERITÀ  
POETA, BEVILACQUA GIORGIO, elettivamente domiciliati  
in ROMA, VIA DI SAN SEBASTIANELLO 9, presso lo studio  
dell'avvocato SIMONE CAEDDU, che li rappresenta e

·difende unitamente all'avvocato FRANCO ZUMERLE;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1919/2016 della CORTE  
D'APPELLO di VENEZIA;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 27/10/2021 dal Consigliere Dott. SERGIO

GORJAN;

*Procuratore*

~~udito~~ del P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott.ssa FRANCESCA CERONI;



### **Fatti di causa**

Con separati atti di citazione Diambra Zanolini impugnava le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti, titolari di un palazzo sito nel centro di Verona, il 18.6.2002 e 9.10.2003 ed evocava gli altri comproprietari Diambra Verità Poeta, Emanuele Bevilacqua, Giorgio Bevilacqua, Cristina Nerozzi e Ottavio Bevilacqua avanti il Tribunale di Verona per sentir dichiarare nulle od annullare le dianzi citate delibere assembleari afferenti la decisione di rinnovare la locazione di parte dei locali, siti nello stabile in proprietà comune, alla srl Palazzo Verità Poeta.

Resistero tutti i soggetti evocati, contestando la domanda ed il Tribunale scaligero ebbe a rigettare la pretesa mossa dalla Zanolini, che gravò la sentenza sfavorevole avanti al Corte d'Appello di Venezia.

La Corte serenissima ebbe a rigettare l'appello principale della Zanolini ed accolse quello incidentale mosso dagli appellati in punto condanna alle spese dell'originaria attrice.

Osservava il Collegio marciano come non poteva configurarsi la dedotta ipotesi di eccesso di potere della maggioranza assembleare - i comproprietari favorevoli alla nuova locazione erano collegati da legami di parentela con i soci della società conduttrice - poiché locato il bene a canone assai inferiore a quello di mercato, posto che in concreto non concorreva pregiudizio per la comunione e nemmeno travalicamento dei poteri dell'assemblea.

Inoltre la Corte lagunare osservava come il canone locativo di favore trovava giustificazione in ragione della circostanza di fatto che i locali locati erano così tenuti in buono stato di manutenzione rispetto al degrado, in cui versava la restante parte dell'edificio comune lasciato sfitto.

La Zanolini ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza resa dalla Corte marciara articolato su sei motivi, illustrato anche con memoria.

I consorti Diambra Verità Poeta, Emanuela Bevilacqua, Giorgio Bevilacqua e Cristina Nerozzi resistono con controricorso, illustrato anche con nota difensiva.

Ottavio Bevilacqua, benché ritualmente citato, è rimasto intimato.

All'odierna pubblica udienza, in difetto di istanza di discussione, acquisite le conclusioni del P.G. nella persona della dott. Francesca Cerroni – inammissibilità o rigetto del ricorso – il Collegio ha adottato decisione siccome illustrato nella presente sentenza.

### **Ragioni della decisione**

Il ricorso proposto dalla Zanolini appare privo di pregio giuridico e va rigettato.

In limine deve la Corte rilevare l'infondatezza dell'eccezione di tardiva proposizione del ricorso sollevata dai resistenti.

Difatti la questione posta si fonda sull'osservazione che la sentenza resa dalla Corte marciara fu notificata al difensore della controparte a sensi dell'art 82 rdl 37/1934 non avendo questi eletto domicilio nel circondario di Venezia sede del Giudice d'appello.

Tuttavia parte resistente appare dimentica dell'insegnamento di questa Corte – Cass. SU n° 10143/12 – che in presenza di specificazione nell'atto di costituzione in giudizio d'appello dell'indirizzo di posta elettronica certificata del difensore comunicata all'Ordine professionale – come nella specie - trova applicazione la disposizione ex art 25 l. 183/11, sicché la modalità di notifica prevista ex art 82 l.p. diviene residuale ed applicabile solo se non indicato detto indirizzo di posta elettronica.

Con la prima ragione di doglianza la ricorrente lamenta nullità della sentenza per violazione delle norme ex artt. 132 comma 2 cod. proc. civ., 118 disp. att. cpc e art 111 Cost., posto che la decisione resa dalla Corte lagunare era manoscritta con grafia di difficilissima lettura.

La dedotta nullità non sussiste ed il richiamo all'arresto di questo Supremo Collegio del 2016 appare inconferente posto che, non solo, la motivazione manoscritta appare decifrabile normalmente, ma la stessa parte ricorrente la ritrascrive nel suo ricorso con solo il dubbio interpretativa su alcune parole.

Con la seconda ragione di doglianza la ricorrente lamenta violazione delle regole di diritto portate dagli artt. 101 e 184 cod. proc. civ., in quanto la Corte serenissima ha ritenuto legittima la produzione documentale operata dalla contro parte una volta scaduto il termine perentorio previsto, benché detta produzione non attinente affatto alle difese da essa impugnante svolte, come malamente ritenuto dai Giudici lagunari.

La censura s'appalesa priva di pregio giuridico posto che si compendia nella mera proposizione di tesi difensiva alternativa rispetto a quanto ritenuto dal Collegio marciano in ordine alla natura di risposta a contestazioni avanzate, nelle memorie ex art 184 cod. proc. civ., dall'originaria attrice.

Inoltre, come sottolineato dal P.G., la critica appare peccare di non autosufficienza posto che la ricorrente si limita ad argomentazione astratta senza specificatamente indicare il contenuto dei documenti in questione e la loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

Con il terzo mezzo d'impugnazione la Zanolini denuncia violazione del disposto ex art 1102, 1105, 1108, 1109, 1137, 1175 e 1375 cod. civ. con relazione alla figura dell'eccesso di potere in ambito di assemblea condominiale, posto che la Corte veneta ha malamente ricostruito l'istituto senza richiami specifici alla fattispecie, ma solo con argomentazione dogmatiche astratte che non colgono l'effettività della situazione, nel cui ambito essa impugnante risulta espropriata dei suoi diritti di comunista dall'azione della maggioranza degli altri comproprietari legata da vincoli di parentela con i soci della società conduttrice, beneficiata con un canone locativo assai inferiore a quello di mercato, come accertato dal consulente tecnico.

Con la quarta doglianza la ricorrente deduce omesso esame di fatto decisivo per il giudizio rappresentato dal fatto che i Giudici veneti hanno omesso di considerare che i lavori di restauro degli ambienti locati erano stati effettuati a spese di tutti i comunisti e, non già, dalla società conduttrice, sicché

erroneamente il ridotto canone di locazione è stato correlato a detta opera di manutenzione straordinaria.

Con il quinto mezzo d'impugnazione la Zanolini ha invocato la violazione del disposto ex art 2373 cod. civ. – norma in tema di società ma applicabile anche al condominio – in quanto la Corte lagunare ha escluso la concorrenza del conflitto d'interessi alla base del denunciato eccesso di potere assembleare, posto che alcuni dei soci della società conduttrice risultano comproprietari del bene locato senza considerare che detto conflitto si configura anche nel caso di interesse mediato, nella specie lueggiato dai rapporti di stretta parentela tra soci e comunisti.

I tre motivi dianzi sunteggiati possono esser trattati unitariamente in ragione della soluzione adottata da questa Corte.

I Giudici di merito hanno dato soluzione alla causa applicando l'istituto dell'eccesso di potere assembleare che, consolidato insegnamento di questo Supremo Collegio, ha ammesso anche in relazione alle deliberazioni dell'assemblea del condominio negli edifici, mutuandolo dalla disciplina in tema di delibere delle società commerciali.

E proprio sulla scorta di detto insegnamento la Corte marciara ha puntualmente esaminata la questione di causa ed escluso che le deliberazioni impugnate palesavano detto vizio di legittimità in quanto non concorrevano il richiesto pregiudizio del bene comune, né che l'assemblea aveva esorbitato dall'ambito delle materie alla stessa demandate.

La critica portata si compendia in buona sostanza nella contrapposizione alla valutazione operata dal Collegio marciara di propria tesi interpretativa del compendio probatorio al fine d'individuare invece la concorrenza del dedotto eccesso di potere.

Reputa invece questo Collegio come, in radice, la questione non poteva esser configurata nella fattispecie, una volta accertato che si verte in tema di

assemblea dei comunisti, ex art 1109 cod. civ. e, non già, di condomini ex art 1136 cod. civ.

Difatti è dato pacifico che le parti in causa, non già, sono titolari di ente esclusivo allogato in edificio condominiale, bensì sono titolari della comproprietà indivisa di uno stabile sito in Verona, ossia si verte in tema di comunione di diritti reali regolata dalle norme ex art. 1100 *usque* 1116 cod. civ.

Detto accertamento fattuale comporta che la questione dell'eccesso di potere assembleare non possa in radice porsi stante l'ontologica diversità delle situazioni afferenti la comunione del diritto reale di proprietà su un bene immobile ed il condominio negli edifici.

Difatti come reso evidente dalla disciplina codicistica in materia, il condominio negli edifici si configura come ente di gestione governato da amministratore ed assemblea dei condomini - ciascun organo secondo le proprie attribuzioni individuate dalla legge - posto che la comunione delle parti comuni dell'edificio si pone siccome contitolarità necessaria, in quanto dipendente dalla titolarità dell'ente in signoria esclusiva. Ed in tale prospettiva appare coerente il ricorso a figure proprie del governo delle persone giuridiche, specie le società commerciali, in relazione alle quali è disciplinato l'istituto del conflitto d'interessi e dell'eccesso di potere assembleare, situazione questa configurata come limite al controllo di legittimità sulla volontà espressa da Enti collettivi - Cass. sez. 2 n° 4216/14 -.

L'art. 1136 cod. civ. disciplina in modo partito le procedure di convocazione, svolgimento e deliberazione delle assemblee dei condomini di edifici, in cui sono allogati enti in signoria esclusiva, nonché stabilisce un duplice criterio di conteggio per stabilire le maggioranze - teste e millesimi -, e la disposizione ex art 1119 cod. civ. individua siccome - di regola - indivisibili le parti comuni dell'edificio, identificate ex art. 1117 cod. civ.

Di conseguenza il titolare di ente esclusivo condominiale è necessariamente partecipe alla comunione sulle parti comuni e non può - di regola - porre fine a

detta condizione sino a che sarà titolare dell'ente in signoria esclusiva, sicché lo stato di comunione sui beni comuni appare situazione favorita dalla legge siccome tendenzialmente stabile nel tempo.

Nella comunione di diritti reali su immobili, invece, non concorrendo una situazione di coesistenza nel medesimo bene di enti in signoria esclusiva e beni comuni, posto che l'intero bene è in comproprietà *pro indiviso* in capo a tutti i titolari del diritto di proprietà secondo quote, è sempre consentito – Cass. sez. 2 n° 2754/71 – senza impedimento alcuno al comunista – *sfavor* legislativo verso lo stato di comunione - chiedere la divisione del bene comune ex art 1111 cod. civ. ovvero anche solo lo stralcio della sua quota – Cass. sez. 2 n° 707/1962 - e così porre fine allo stato di comunione.

Inoltre la convocazione, lo svolgimento dell'assemblea dei comunisti non è soggetta alle medesime formalità previste per il condominio negli edifici, bensì sono regolate dai principi della convocazione con libertà di forme anche con riguardo all'informazione circa le questioni da decidere ed, inoltre, la deliberazione viene adottata secondo la maggioranza calcolata esclusivamente in forza delle quote di comproprietà.

Di conseguenza gli istituti elaborati dalla giurisprudenza in tema di controllo di legittimità sul merito delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini non possono assumere rilevanza in tema di assemblea dei comunisti, posto che le delibere sono impugnabili esclusivamente per le ragioni di cui all'art 1109 cod. civ., ma, altresì e soprattutto, ogni questione tra i comunisti si risolve definitivamente attraverso l'esercizio del diritto potestativo di richiesta della divisione del bene comune o lo stralcio della propria quota.

L'argomento dogmatico illustrato comporta che nella specie non poteva esser impugnata la deliberazione dell'assemblea dei comunisti titolari dello stabile sito in Verona deducendo vizio fondato sull'eccesso di potere assembleare o sul conflitto d'interessi, in quanto situazioni non configurabile nella specie.

La Zanolini, difatti, non già ha lamentato che la deliberazione impugnata è " *gravemente pregiudizievole al bene comune* " - art 1109 cod. civ. - ossia in relazione ad un pregiudizio oggettivo, bensì ha impugnato le delibere poiché arrecano un pregiudizio di natura soggettivo al suo interesse, quale comunista, alla miglior fruttuosità della cosa comune.

La Corte marciata ha puntualmente messo in evidenza come le deliberazioni *de quibus* non sono pregiudizievoli alla cosa comune posto che la parte locata appare in stato di manutenzione di gran lunga migliore rispetto alle altre parti sfitte dell'edificio, e la critica mossa dalla Zanolini riguarda esclusivamente la fissazione del canone di locazione in misura inferiore a quello di mercato, poiché, a sua opinione, non concorrevano le giustificazioni - ritenute anche dalla Corte territoriale fondate - poste alla base di detta scelta da parte della maggioranza dei comunisti.

Dunque i Giudici di merito hanno anche esaminato la questione sotto il profilo ex art 1109 n° 1 cod. civ. in tema d'impugnazione delle deliberazioni assunte dall'assemblea dei comunisti.

In conclusione può esser formulato il seguente principi di diritto " *le deliberazioni adottate dall'assemblea dei comunisti di beni immobili pro indiviso non possono esser impuginate deducendo vizio d'eccesso di potere assembleare o conflitto d'interesse ma esclusivamente per le ragioni prescritte ex art. 1109 cod. civ.* ".

La soluzione adottata comporta che la motivazione resa dalla Corte marciata, in quanto la decisione conforme a diritto, vada corretta nel senso dianzi precisato ed un tanto comporta l'infondatezza delle ragioni di impugnazione esaminate congiuntamente tutte fondate sull'applicazione dell'istituto dell'eccesso di potere elaborato in relazione alle delibere adottate dall'assemblea dei partecipi al condominio di edifici.

Con il sesto mezzo d'impugnazione la Zanolini deduce violazione del disposto ex art 2043 cod. civ. posto che il Collegio marciata ha ritenuto che, una volta escluso il ricorrere del dedotto eccesso di potere assembleare fosse esclusa la

concorrenza del danno in capo suo rappresentato, non solo, dalla mancata percezione del canone di locazione di mercato, ma pure dall'omessa esecuzione delle opere di manutenzione disposte, in quanto incidente sul suo diritto di comproprietaria compreso dall'azione posta in essere dagli altri comunisti in situazione di conflitto d'interesse con quelli della comunione.

La censura dianzi sunteggiata sconta l'ovvio rilievo che, in difetto di condotta colpevole, nemmeno può configurarsi danno ingiusto, sicché escluso il vizio per eccesso di potere assembleare nemmeno assume rilievo il lumeggiato conflitto d'interessi, non solo per quanto dianzi illustrato, ma anche perché situazione che assume rilievo in relazione al computo delle maggioranze ossia a questione non dedotta come vizio della deliberazione nel presente giudizio nei gradi di merito.

Con la settima doglianza - erroneamente rinominata sesta in ricorso - la Zanolini denuncia violazione della norma ex art 91 cod. proc. civ. in tema di condanna alle spese id lite poiché concorrevano giusti motivi per la compensazione, ex art 92 cod. proc. civ., e, comunque, la tassazione delle stesse era esagerata in relazione alle ragioni indicate dalla Corte lagunare per la sua quantificazione.

La censura s'appalesa siccome inammissibile posto che non è soggetta al sindacato di legittimità il mancato uso della facoltà discrezionale riconosciuta ex art 92 cod. proc. civ. al Giudice - Cass. SU n° 14989/05 - una volta osservato il canone principe della soccombenza ex art 91 cod. proc. civ. come puntualmente fatto nella specie.

Inoltre la lamentela relativa alla quantificazione delle spese liquidate dal Giudice non deduce l'unica ragione in base alla quale è possibile lo scrutinio di legittimità ovvero il mancato rispetto dei parametri fissati dalla tariffa ministeriale, rimanendo le altre considerazioni nell'ambito della facoltà discrezionale riconosciuta al Giudice.

Con relazione alle spese di questo giudizio di legittimità, reputa la Corte di avvalersi della facoltà ex art 92 codi proc. civ. stante che il rigetto del ricorso segue a correzione della motivazione fondata su *regola iuris* innovativa.

Concorrono in capo alla ricorrente le condizioni per il pagamento dell'ulteriore contributo unificato.

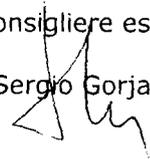
P. Q. M.

Rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese di questo giudizio di legittimità. Ai sensi dell'art 13 comma 1 quater del dPR 115/2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma dell'art 13 comma 1 bis dPR 115/02.

Così deciso in Roma il 27 ottobre 2021.

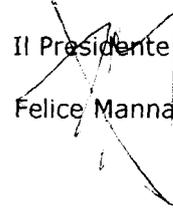
Il Consigliere estensore

Sergio Gorjan



Il Presidente

Felice Manna



CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione I  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA