



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

*Centro Studi Nazionale*

## **CLASSIFICAZIONE:**

**COMPROPRIETARI E PARTECIPAZIONE ASSEMBLEA, COMMA 2 ART. 67 DD.AA. DEL C.C., RAPPRESENTATE DESIGNATO DAI COMPROPRIETARI, CONTRASTI TRA COMPROPRIETARI NON RIGUARDANO IL CONDOMINIO, LA VOLONTA' DEL RAPPRESENTANTE VALE QUALE ESPRESSIONE IRRETRATTABILE DELLA VOLONTA' COMUNE**

## **CORTE D'APPELLO DI NAPOLI 01 MARZO 2019 N. 1170**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI  
SESTA SEZIONE CIVILE**

riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati:

- 1) dott. Maria Rosaria Castiglione Morelli - Presidente
  - 2) dott. Antonio Quaranta - Consigliere
  - 3) dott. Ada Meterangelis - Consigliere rel.
- ha pronunciato la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 2790 R.G.A.C. per l'anno 2015, riservata in decisione all'udienza del 26.10.2018, vertente

### **TRA**

N. A., N. M., N. O., N. O. e N. C., tutti rappresentati e difesi in giudizio, per mandato in atti, dall'avv. G. A., presso il cui studio in Torre del Greco, sono elettivamente domiciliati;

Appellanti

### **CONTRO**

CONDOMINIO, in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso in giudizio, per mandato in atti, dall'Avv. S. N., elettivamente domiciliato in Napoli presso lo studio dell'avv. E. M.;

Appellato/appellante incidentale

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, ex sezione distaccata di Torre del Greco, n. 634/2015, pubblicata il 5.2.2015.

### **RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**



ANACI

## *Centro Studi Nazionale*

Con ricorso depositato il 15.4.2008, No.An., No.Ma., No.Of., No.Ol. e No.Cr., premesso di essere membri della comunione Eredi No. (formata, oltre che dagli istanti, anche dai sigg.ri No.Ga. e No.Ce.), tra i cui beni vi erano alcune unità immobiliari site nel condominio "No." di via (...) in Torre del Greco, chiedevano dichiararsi la nullità e/o annullabilità della delibera adottata il 17.3.2008 dall'assemblea del predetto Condominio, eccependo, in particolare, l'invalidità del deliberato per i seguenti motivi: 1) perché ratificava e confermava quanto deciso con la delibera assembleare del 20.10.2005, annullata con sentenza n. 9/2007 del Tribunale di Torre Annunziata - sezione di Torre del Greco, passata in giudicato; 2) perché approvava anche lavori di rifacimento dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini e sui quali l'assemblea non avrebbe potuto deliberare; 3) perché deliberava nuovamente lavori già eseguiti con conseguente eccesso di potere. Radicato il contraddittorio, si costituiva il condominio "No." eccependo la carenza di interesse ad agire ed il difetto di legittimazione dei ricorrenti, insistendo, nel merito, per il rigetto dell'impugnativa, infondata in fatto e in diritto. Acquisita la documentazione in atti, la causa veniva decisa con sentenza n. 634/2015, emessa il 2.2.2015 e pubblicata il 5.2.2015, con cui il Tribunale di Torre Annunziata, ex sezione distaccata di Torre del Greco, rigettava il ricorso, compensando tra le parti le spese di lite. Avverso tale sentenza, notificata il 12.5.2015, con atto di citazione notificato il 9.6.2015, An., Ma., Of., Ol. e Cr.No. proponevano appello, censurando: 1) violazione e falsa applicazione degli artt. 1135,1136 c.c. e 67 disp. att. c.c.; 2) violazione e falsa applicazione dell'art. 1105, co. 1, c.c. e art. 1135 c.c.; vizio di motivazione apparente.

Concludevano, pertanto, chiedendo che, in riforma della pronuncia impugnata, fosse dichiarata la nullità della delibera del 17.03.2008, ovvero, in via alternativa, fosse dichiarata la nullità dell'impugnata delibera nella parte in cui sono stati ratificati i lavori eseguiti prima della delibera dell'assemblea impugnata, ed in via ulteriormente subordinata, nella parte in cui sono stati ratificati i lavori eseguiti e/o da eseguirsi sui beni di proprietà esclusiva degli appellanti. Vinte le spese, con distrazione in favore del difensore antistatario. Si costituiva il condominio "No." di via (...) in Torre del Greco, insistendo per il rigetto dell'appello principale, inammissibile e infondato, spiegando a sua volta appello incidentale finalizzato alla riforma della pronuncia gravata in punto di regolamentazione delle spese di lite, erroneamente compensate dal tribunale, all'uopo deducendo violazione ed errata applicazione degli artt. 112,113,115 e 116 c.p.c., nonché degli artt. 91 e 92 c.p.c.. Acquisito il fascicolo di primo grado, all'udienza collegiale del 26.10.2018, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa veniva riservata in decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito di comparse e repliche.

Preliminarmente, in rito, va evidenziato che proprio il condominio "No.", all'atto della costituzione nel giudizio di primo grado, al fine di paralizzare l'avversa pretesa, richiamava espressamente l'art. 67 disp. att. c.c., evidenziando che la comunione ereditaria, nella riunione assembleare del 17.3.2008, conclusasi con l'impugnata delibera, era validamente rappresentata dall'amministratore della stessa, sig. No.Ga., che approvava e comunque deliberava di eseguire i lavori specificati nell'assemblea del 20.10.2005 (cfr. pag. 4 della comparsa di costituzione e risposta del 18.9.2008).

Ne consegue che la questione della rappresentatività in sede assembleare della comunione ex art. 67 disp. att. c.c., su cui prendevano specifica posizione i ricorrenti No. (cfr. in particolare, memoria ex art. 183, co. VI, c.p.c. dell'11.2.2010), già costituente oggetto di indagine in primo grado, legittimamente può essere affrontata in sede di appello, senza che sussista alcuna preclusione al riguardo.

Fermo quanto precede, deve subito dirsi che l'appello principale è infondato.

Con il primo motivo di gravame, gli appellanti censurano violazione e falsa applicazione degli artt. 1135,1136 c.c. e 67 disp. att. c.c.. Adducono, al riguardo, che il primo giudice sarebbe incorso in errore nel ritenere la delibera del 17.03.2008 approvata all'unanimità, conferendo al voto di Ga.No. il valore assorbente previsto dall'art. 67 disp. att. c.c., ossia espressione della volontà della Comunione No. - Co..

Assumono, in contrario, riformulando sul punto le medesime difese già svolte in prime cure, che, come poteva evincersi dal verbale assembleare del 17.3.2008, Ga.No. non aveva partecipato all'assemblea quale rappresentante della comunione, nulla dichiarando in proposito, bensì quale semplice condomino (rappresentando esclusivamente la sua quota di 150,81/1000), al pari di essi appellanti, pure presenti, sicché, non avendo il Presidente dell'assemblea, a norma dell'art. 67 disp. att. c.c., provveduto al sorteggio del rappresentante, la ratifica del deliberato assembleare del 20.10.2005 giammai poteva ritenersi approvata all'unanimità. L'assunto è infondato.



ANACI

## *Centro Studi Nazionale*

In base al secondo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. (nella vecchia formulazione *ratione temporis* applicabile) "qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente".

Disposizione che, come correttamente rilevava il primo giudice, non autorizza a ritenere che per la valida costituzione dell'assemblea sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari pro indiviso, essendo invece necessario che essi siano tutti avvertiti al fine di indicare quale di essi li rappresenterà nell'assemblea (cfr. Cass. 1990, n. 7630), con l'ulteriore conseguenza che la rappresentanza in assemblea in capo ad uno solo dei comproprietari non comporta il divieto di partecipazione alla stessa da parte degli altri (benché il voto debba essere espresso solo dal rappresentate dei comproprietari), non potendosi impedire la presenza degli altri soggetti che a giusto titolo debbono essere considerati dei condomini (cfr. pag. 3 della pronuncia).

Ferma la precisazione che precede, il Tribunale, nell'affrontare specificamente il secondo motivo di impugnativa della delibera, lo riteneva non meritevole di accoglimento, evidenziando sul punto: "Invero, occorre rilevare che la delibera impugnata del 17.3.2008 è stata adottata all'unanimità dei condomini e con il consenso del sig. Ga.No., da ritenersi espresso nella sua qualità di amministratore e rappresentante della comunione eredi No.. Premesso che, ai sensi dell'art. 67 comma 2 disp. att. c.c., i comproprietari di un piano o porzione di piano hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea e che il conferimento del potere di rappresentare la comunione non richiede formalità particolari, deve fondatamente presumersi l'esistenza di tale potere in capo al No.Ga., benché nessuna dichiarazione al riguardo sia stata riportata nel verbale e benché avessero partecipato all'assemblea anche gli altri compartecipi della comunione eredi No.. Invero, risulta documentato e non contestato che No.Ga. era amministratore della comunione eredi No., giusta delibera adottata a maggioranza del 7.1.2005, e che tale nomina era stata formalmente comunicata all'amministratore del condominio di via (...) con raccomandata del 5.10.2005, nella quale vi era espresso riferimento al potere dell'amministratore di rappresentare la comunione nelle assemblee di condominio. Peraltro, non è stato specificamente contestato dai ricorrenti quanto dedotto dal condominio convenuto in comparsa di risposta e cioè che era prassi abituale che alle assemblee condominiali per la comunione Eredi No. partecipava unicamente il rappresentante della comunione, esprimendo il voto nell'interesse della stessa. Deve ritenersi, pertanto, che No.Ga. con il proprio voto favorevole ha vincolato gli altri partecipanti alla comunione, tra cui i ricorrenti, il cui dissenso è stato peraltro espressione della minoranza della comunione medesima in assemblea (avendo in ogni caso espresso voto favorevole No.Ga. e No.Ce. per la quota complessiva di 556/1000).

Ne consegue che, essendo stati approvati all'unanimità dai condomini i lavori indicati nella precedente delibera del 20.10.2005, tra cui quelli riguardanti il rifacimento dei balconi, resta superata la questione dell'incidenza della delibera impugnata su beni di proprietà esclusiva".

Ebbene, la motivazione del tribunale, fondata sull'attenta valutazione delle risultanze probatorie in atti, va sicuramente confermata, non risultando le doglianze degli appellanti minimamente inidonee a scalfire il coerente iter argomentativo del giudice di prime cure. Valgano al riguardo le seguenti ulteriori considerazioni:

1) essendo pacifico che solo uno dei comproprietari pro indiviso può rappresentare gli interessi della comunione in sede assembleare ed esprimerne il voto, resta ininfluyente, ai fini che qui interessano, la circostanza che all'adunanza del 17.3.2008 fossero presenti, oltre all'amministratore Ga.No., anche gli altri compartecipi della comunione (con l'indicazione dei rispettivi millesimi di proprietà), così come poco significativo è il fatto che nell'impugnata delibera risultasse espresso il voto contrario dei ricorrenti/odierni appellanti, trattandosi di circostanza che andava doverosamente indicata nel verbale, assolvendo quest'ultimo ad una funzione anche ricognitiva di tutto quanto verificatosi in assemblea;

2) la circostanza che, per prassi abituale, fosse unicamente No.Ga. a rappresentare la comunione Eredi No. in assemblea, esprimendo il voto nell'interesse della stessa, trova conforto nella stessa documentazione prodotta in prime cure dai ricorrenti (cfr. corrispondenza intercorsa tra Angelo No. e Ga.No., ove il primo faceva espresso invito al secondo a partecipare ed attivarsi in sede assembleare per tutelare gli interessi della comunione - invito espresso anche con la missiva del 16.7.2005 dalla quale, contrariamente all'assunto dagli appellanti, emerge solo che Ga.No. non aveva



ANACI

## *Centro Studi Nazionale*

provveduto a comunicare alla comunione la delibera assembleare del 23.6.2005; 3) l'anzidetta prassi, mai specificamente contestata in primo grado (come correttamente evidenziato dal primo giudice), è oggetto di implicito riconoscimento anche in tal sede, leggendosi a pag. 8 dell'atto di appello "...infatti, proprio perché questa prassi abituale era venuta meno con la partecipazione all'assemblea del 17.3.2008 di tutti i comunisti, giammai il voto di quest'ultimo (ossia, No.Ga.) poteva considerarsi vincolante ....", restando così prive di pregio le obiezioni tardivamente formulate sul punto in sede di conclusionale; 4) la nomina di No.Ga. quale amministratore della comunione (ex art. 1106, co. 2, c.c.), avvenuta in data 7.1.2005 e debitamente comunicata al Condominio No. con racc. del 5.10.2005, con l'espresso riferimento al potere dell'amministratore - insito nella sua figura di mandatario (cfr. art. 1708 c.c.) - di rappresentare la comunione nelle assemblee di condominio, avallata dalla prassi abituale di cui si è detto, legittimamente inducevano il Presidente dell'assemblea a non procedere al sorteggio di cui all'art. 67 disp. att. c.c. (giammai sollecitato in sede assembleare) e ad attribuire, viceversa, rilevanza alla volontà dell'amministratore della comunione, rimanendo il condominio estraneo ai contrasti verificatisi tra comproprietari, da risolversi, per giurisprudenza pacifica, all'interno del gruppo (cfr. Cass. 1974/n. 244, secondo cui: "Dal principio contenuto nell'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ., secondo il quale i comproprietari di un piano o porzione di piano compreso in un edificio condominiale hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati, può desumersi che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga, quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, e sia per i rimanenti condomini; nello steso senso, cfr. Cass. 1980/n. 590 e Trib. Padova 8.4.2002); 5) l'espresso richiamo all'art. 1106 c.c. effettuato dal novellato art. 67, co. 2, disp. att. c.c. (che nell'attuale formulazione prevede: "Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice") avvalorata la tesi che sia proprio l'amministratore nominato dalla comunione a doverne rappresentare gli interessi in sede assembleare (il che, contrariamente all'assunto degli appellanti, è cosa ben diversa dall'averne la rappresentanza processuale, da conferire espressamente con la delega di cui al co. 2 dell'art. 1106; Cass. 1995/n. 2170).

Ogni altra considerazione sul punto appare davvero superflua. Con il secondo motivo di gravame, gli appellanti censurano violazione e falsa applicazione dell'art. 1105, co. 1, c.c. e 1135 c.c. - vizio di motivazione apparente, assumendo che erroneamente il primo giudice aveva ritenuto legittima la ratifica assembleare di lavori già eseguiti sulla base della delibera annullata con sentenza passata in giudicato. In tal modo, il tribunale non avrebbe considerato che la sentenza di annullamento n. 9/2007 perde ogni pratico significato, anzi peggio: come se non fosse mai stata emessa (pag. 9 appello). Peraltro, aggiungono gli appellanti, il ragionamento del giudice di prime cure si tramuta in vizio di motivazione apparente perché se è vero che lo scopo della convocazione a tutti i condomini è quello di metterli in condizione di partecipare costruttivamente alla volontà dell'atto collegiale, la ratifica sic et simpliciter di quanto eseguito sulla base di una delibera annullata frustra il diritto del condomino di incidere sulle decisioni dell'assemblea previsto dagli artt. 1105, co. 1, e 1135 c.c.

L'assunto è infondato, dovendosi sul punto integralmente richiamare e confermare, in assenza di convincenti argomentazioni giuridiche di segno contrario, la motivazione resa dal Tribunale, che correttamente rilevava: "Del tutto infondata, infine, è l'ultima doglianza mossa dai ricorrenti, secondo cui la delibera impugnata avrebbe deliberato di eseguire lavori già fatti, dovendosi ritenere legittima la ratifica di quanto deliberato in data 20.10.2005 per come sopra evidenziato". E nell'affrontare il primo motivo di impugnativa, il primo giudice rilevava infatti: "I ricorrenti sostengono, innanzitutto, che la delibera impugnata deve ritenersi nulla, dal momento che espressamente ratificava quanto previsto dalla delibera adottata il 20.10.2005, successivamente annullata con sentenza n. 9/2007 (...) passata in giudicato.

Va rilevato che tale sentenza ha annullato la delibera in questione per un vizio formale, ossia per mancato avviso di convocazione al condomino No.An., senza entrare nel merito dell'oggetto dell'atto.

Tale circostanza non impedisce all'assemblea condominiale di deliberare nuovamente su tali argomenti.

Del resto, come ritenuto da condivisibile orientamento della Suprema Corte, è insuscettibile di ratifica la delibera dichiarata invalida con sentenza passata in giudicato solo nell'ipotesi in cui la delibera sia stata dichiarata nulla per vizi sostanziali, non anche nell'ipotesi in cui sia stata annullata per vizi formali (come nella specie per omissione dell'avviso di convocazione), indipendentemente dalla terminologia (nullità/annullabilità) appropriata o meno utilizzata dal giudice (cfr. Cass. 2010, n. 164)".



ANACI

### *Centro Studi Nazionale*

In definitiva, sulla scorta di quanto precede, l'appello principale va rigettato con conseguente integrale conferma della sentenza impugnata.

Va del pari rigettata la doglianza mossa dal Condominio "No." alla sentenza di primo grado - nella parte in cui dichiarava compensate le spese di giudizio -, che integra all'evidenza un appello incidentale, stante l'espressa richiesta di riforma in parte qua della pronuncia gravata, con conseguente condanna degli attuali appellanti, in virtù del principio della soccombenza, al pagamento delle spese di lite anche del giudizio di primo grado (cfr. pagg. 15-18 della comparsa di costituzione).

Non sussiste invero la dedotta violazione ed errata applicazione degli artt. 112,113,115 e 116 c.p.c., nonché degli artt. 91 e 92 c.p.c., avendo il giudice di prime cure legittimamente ritenuto la sussistenza di giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di lite tra le parti, in considerazione della particolarità e oggettiva controvertibilità delle questioni affrontate - non specificamente contestate dal Condominio. Al riguardo, deve evidenziarsi che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, la compensazione delle spese costituisce espressione d'un potere sempre e soltanto discrezionale, il cui eventuale esercizio è agganciato o alla reciproca soccombenza o, come nella specie, a gravi ed eccezionali ragioni, da indicarsi espressamente. Invero, l'unico vincolo che il giudice incontra nel decidere del governo delle spese risiede nel divieto di porle interamente a carico della parte vittoriosa (cfr. ex multis, Cass. 2013/n. 15317; Cass. 2013/n. 894; Cass. 2017/n. 8421; Corte d'Appello Napoli Sez. II, 17/03/2008).

Il rigetto sia dell'appello principale che di quello incidentale giustifica la compensazione delle spese del grado.

Ricorrono i presupposti per il versamento a carico sia degli appellanti principali, sia dell'appellante incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13 comma 1 quater T.U. n. 115/02, come modificato dall'art. 1 comma 17 L. 228/12.

PQM

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, sesta sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, ex sezione distaccata di Torre del Greco, n. 634/2015, pubblicata il 5.2.2015, proposto, con citazione notificata in data 9.6.2015, da An., Ma., Of., Ol. e Cr.No. nei confronti del Condominio No. Via (...) Torre Del Greco, in persona dell'amministratore pro-tempore, nonché sull'appello incidentale da quest'ultimo proposto avverso la medesima sentenza, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello principale e quello incidentale e, per l'effetto, conferma integralmente la sentenza impugnata;
- dispone la compensazione delle spese del grado;
- da atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico degli appellanti principali e dell'appellante incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Napoli il 22 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria l'1 marzo 2019.