

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 2026/2017 proposto da:

C.G., G.F., N.M.S., CO.SA., A.R.E., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GRAMSCI, 34, presso lo studio dell'avvocato ALBA TORRESE, rappresentati e difesi dall'avvocato MICHELE SANGIORGIO;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MONTEVIDEO 21, presso lo studio dell'avvocato FERDINANDO DELLA CORTE, rappresentato e difeso dall'avvocato DARIO SANGUEDOLCE;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1666/2016 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 10/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/12/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

G.F., Co.Sa., A.R.E., C.G. e N.M.S. hanno proposto ricorso articolato in due motivi (violazione e falsa applicazione *dell'art. 1394 c.c.*; violazione e falsa applicazione *dell'art. 2373 c.c.*) avverso la sentenza 10 novembre 2016, n. 1666/2016, resa dalla Corte d'Appello di Catania, la quale, in parziale accoglimento dell'appello proposto dal Condominio (OMISSIS), contro la pronuncia di primo grado resa dal Tribunale di Catania, ha respinto l'impugnazione della deliberazione assembleare del 19 febbraio 2010.

Il Condominio (OMISSIS), resiste con controricorso.

La Corte d'Appello di Catania ha escluso che fosse ravvisabile, in relazione all'impugnata deliberazione assembleare, un conflitto di interessi (in analogia al disposto di cui *all'art. 2373 c.c.*) in capo al condomino L.S., in quanto titolare dell'impresa appaltatrice dei lavori di manutenzione dell'edificio condominiale, le cui spese erano state approvate appunto con la *delibera del 19 febbraio 2010*. Ha sostenuto la Corte d'Appello che fosse rimasta indimostrata la circostanza che i lavori condominiali, se affidati in appalto ad altra impresa, avrebbero comportato un risparmio di spesa rispetto al corrispettivo da versare all'impresa del condomino L., sicchè mancava in concreto prova dello specifico conflitto di interessi denunciato.

Ora G.F., Co.Sa., A.R.E., C.G. e N.M.S., condomini che avevano proposto due distinte azioni ex *art. 1137 c.c.*, poi riunite, allegano, col primo motivo, la violazione e falsa applicazione *dell'art. 1394 c.c.*, giacchè, a differenza di quanto affermato dalla Corte di Catania, per aversi annullamento del contratto concluso da rappresentante in conflitto di interessi, non occorrerebbe prova specifica di un concreto danno arrecato al rappresentato, avendo peraltro, nella specie, l'assemblea dovuto votare "in blocco" il bilancio consuntivo degli anni 2004-2008, con indicazione dei lavori eseguiti in un'unica voce, senza neppure poter verificare la convenienza di un'eventuale diversa offerta. Col secondo motivo, i ricorrenti prospettano la violazione e falsa applicazione *dell'art. 2373 c.c.*, ribadendo, pure con riferimento a questa norma, come per la rilevanza del conflitto di interessi basti la potenzialità del danno, nonchè un potenziale conflitto tra l'interesse del singolo condomino e quello del condominio.

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

I ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'*art. 380 bis c.p.c.*, comma 2. Va al riguardo premesso che, come questa Corte ha già precisato, *l'art. 380-bis c.p.c.*, modificato dal *D.L. n. 168 del 2016, art. 1 bis*, (conv., con modif., dalla *L. n. 197 del 2016*), non prevede che la "proposta" del relatore di trattazione camerale possa e debba essere motivata, potendo essa contenere sommarie o schematiche indicazioni, ritenute dal presidente meritevoli di segnalazione alle parti, al momento della trasmissione del decreto di fissazione della camera di consiglio, al fine di una spontanea e non doverosa agevolazione nell'individuazione dei temi della discussione, senza che possa riconoscersi un loro corrispondente diritto (Cass. Sez. 6 - 3, 22/02/2017, n. 4541).

I due motivi di ricorso si rivelano comunque il primo inammissibile ed il secondo infondato.

Il primo motivo rivela carenza di specificità e riferibilità della censura alla decisione impugnata. Si invoca dai ricorrenti, a parametro di legittimità della sentenza della Corte d'Appello di Catania, *l'art. 1394 c.c.*, ma nella fattispecie astratta prevista da questa norma il conflitto di interessi si manifesta al momento dell'esercizio del potere rappresentativo, e verte sul contrasto tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, laddove, nel caso previsto *dall'art. 2373 c.c.*, sul quale si è incentrata, piuttosto, la presente controversia, il conflitto di interessi si manifesta in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo, e verte sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività (arg. da Cass. Sez. 1, 10/10/2013, n. 23089).

Il secondo motivo di ricorso è infondato alla stregua dell'orientamento espresso sul punto da questa Corte, che il Collegio intende riaffermare. Si è chiarito come, in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (così Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131; Cass. Sez. 2, 30/01/2002, n. 1201). E' noto come tale orientamento discenda dal presupposto dell'ammissibilità, nella disciplina delle assemblee di condominio, di una "interpretazione estensiva" (o meglio, del ricorso ad un'applicazione analogica) *dell'art. 2373 c.c.*, norma riguardante il conflitto di interessi del socio nelle deliberazioni della società per azioni. Nel testo *dell'art. 2373 c.c.*, conseguente alla riformulazione operata dal *D.Lgs. n. 6 del 2003*, è venuta meno la disposizione che portava a distinguere, in caso di conflitto di interesse, tra quorum costitutivo dell'assemblea e quorum deliberativo della stessa, e si afferma unicamente che la deliberazione approvata con il voto determinante di soci, che abbiano un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile, a norma *dell'art. 2377 c.c.*, qualora possa recarle danno. Nella ricostruzione da ultimo offerta da Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131 (ma si veda anche Cass. Sez. 2, 16/05/2011, n. 10754), dunque, soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza

tra l'"interesse istituzionale del condominio" e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti ed abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida. L'invalidità della delibera discende, quindi, non solo dalla verifica del voto determinante dei condomini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione. Il vizio della deliberazione approvata con il voto decisivo dei condomini in conflitto ricorre, in particolare, quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio. In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (si veda, ad esempio, Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199). L'impugnazione ex art. 1137 c.c., grazie anche al rinvio all'art. 1109 c.c. consentito dall'art. 1139 c.c., si amplia al più all'ipotesi in cui la delibera ecceda dai poteri dell'organo assembleare, non potendosi consentire alla maggioranza del collegio, distolta dal perseguimento di interessi particolari, di ledere l'interesse collettivo. Allorchè la decisione dell'assemblea sia deviata dal suo modo di essere, perchè viene formata con il voto determinante di partecipanti ispirati da finalità extracondominiali, al giudice non può quindi chiedersi comunque di controllare l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dal collegio, quanto, piuttosto, di stabilire che essa non costituisca il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (cfr. Cass. Sez. 6 2, 21/02/2014, n. 4216; Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128). Nel caso in esame, la Corte d'Appello di Catania ha fatto corretto uso di questi principi, motivatamente escludendo che, nell'approvare con la *delibera del 19 febbraio 2010* le spese dell'appalto eseguito dall'impresa del condomino L., l'assemblea dei condomini, supportata dal voto dello stesso L., abbia perseguito apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione di interessi incompatibili con l'interesse collettivo alla buona gestione dell'amministrazione.

Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati a rimborsare al Condominio controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della *L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17*, che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al *D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115* - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.500,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del *D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater*, inserito dalla *L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17*, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta - 2 Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 dicembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 25 gennaio 2018