
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Risoluzione stragiudiziale delle liti, condominio: quali maggioranze sono richieste per concludere l'accordo transattivo?

Ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni; limitazione che non si applica se non si versa nelle ipotesi di cui all'art. 1108 c.c., comma 3 (essendo ad esempio oggetto della transazione un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale dei partecipanti al condominio, uti domini o uti condomini).

Massime rilevanti:

In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 c.c., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni (Cass., 16 gennaio 2014, n. 821).

Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 13.4.2016, n. 7201

...omissis...

Ritenuto che il consigliere designato ha depositato, in data 20 luglio 2015, la seguente proposta di definizione, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.:

" Iddddd condomino del Condominio di dddddd impugnato, con ricorso in data 2 aprile 2005, la deliberazione con cui l'assemblea condominiale, in data 28 febbraio 2005, aveva stabilito di transigere la vertenza esistente tra il Condominio e dddddd materia di corrispettivo per un'attività professionale svolta nell'interesse del Condominio, prevedendosi il versamento della somma di Euro 6.713,94.

Il ricorrente ha dedotto che la delibera impugnata concretizza il vizio dell'eccesso di potere, essendo intervenuta su materia non contemplata dagli artt. 1130 e 1135 c.c., non essendo stata presa all'unanimità e avendo pregiudicato i diritti dell'attore quale interventore nel giudizio pendente.

Il Tribunale di Napoli, con sentenza in data 30 giugno 2006, ha rigettato, in questa parte, l'impugnazione proposta (mentre l'ha accolta relativamente ad un altro capo della domanda, annullando la delibera nella parte in cui stabiliva che l'incarico di completare la pratica di cui alla L. n. 219 del 1981, era affidato all'avvddddddd nonchè nella parte in cui disponeva in favore di quest'ultimo il pagamento della somma di euro 300 per la chiusura della vertenza con l'ing. Addd

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza in data 23 luglio 2013, ha rigettato il gravame dddddd

La Corte territoriale ha rilevato che, se l'assemblea può decidere di avviare azioni giudiziarie o di resistere ad esse, essa ha anche il potere di transigere le liti, essendo solamente escluso che possa essere decisa dai condomini, a maggioranza, la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, allorchè con la stessa viene ad essere realizzato un negozio a carattere dispositivo. Nel caso di specie - ha sottolineato la Corte di Napoli - la lite pendente aveva ad oggetto solo il pagamento di competenze professionali, e quindi esulava dall'ipotesi per le quali era richiesta l'unanimità, ben potendosi quindi approvare la delibera a maggioranza qualificata.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello lo I. ha proposto ricorso, con atto notificato il 20 ottobre 2014, sulla base di un motivo.

L'intimato Condominio ha resistito con controricorso.

Con l'unico mezzo il ricorrente denuncia violazione ed errata applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c., in relazione agli artt. 1123 e 1965 cod. civ. Con esso il ricorrente contesta che l'assemblea potesse decidere con il principio di maggioranza la questione transattiva per il pagamento di compensi professionali chiesti dall'ing. A. per l'attività prestata da quest'ultimo per la pratica amministrativa al fine di ottenere un contributo statale sulle spese per la eventuale e futura riattazione dell'edificio condominiale, ai sensi della legge n. 219 del 1981.

Il motivo appare infondato, perchè - come già statuito da questa Corte (Sez. 2[^], 16 gennaio 2014, n. 821) - in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 c.c., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni. E nella

specie la Corte d'appello, con congrua motivazione, ha rilevato che la lite transatta era di interesse condominiale, riguardando prestazioni professionali delle quali aveva fruito l'intero condominio.

Il ricorso può essere avviato alla trattazione in camera di consiglio, per esservi rigettato".

Letta la memoria di parte ricorrente.

Considerato

che il Collegio condivide la proposta di definizione contenuta nella relazione ex art. 380 bis c.p.c.;

che i rilievi critici della parte ricorrente non colgono nel segno;

che, difatti, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni;

che nella fattispecie in esame però non si versa nelle ipotesi di cui all'art. 1108 c.c., comma 3, perchè la transazione riguarda compensi professionali per l'attività svolta dall'ing. A. nell'interesse del condominio, per avere questi curato la pratica volta ad ottenere i benefici di cui alla L. n. 219 del 1981, per il ristoro dei danni subiti dall'intero edificio condominiale: oggetto della transazione era quindi un mero diritto obbligatorio e non certo un diritto reale dei partecipanti al condominio (uti domini o uti condomini);

che, pertanto, il ricorso deve essere rigettato;

che le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza;

che poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal Condominio controricorrente, che liquida in complessivi Euro 1.700, di cui Euro 1.500 per compensi, 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 del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.