

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:

Dott. FALASCHI Milena - Presidente

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere Rel.

Dott. DE GIORGIO Davide - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 8154/2020 R.G. proposto da:

Ag. Srl unipersonale, rappresentata e difesa dall'avvocato Gi.Si., domiciliata in Roma, La.Or., presso lo studio dell'avvocato Vi.Ol.

- ricorrente -

contro

Condominio (Omissis) E C. di M Via (Omissis), Si.Ma., Na.Eu., rappresentati e difesi dall'avvocato Fr.Ca., domiciliati in Roma, viale G.Ma. presso lo studio dell'avvocato Pi.Ma.

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

Co.Fr., Da.Si.

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Messina n. 611/2019 depositata il 25/07/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/03/2026 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Stefano Pepe, il quale ha chiesto di accogliere il secondo e terzo motivo del ricorso principale, di rigettare il primo motivo e di dichiarare assorbiti il quarto motivo del ricorso principale, nonché il ricorso incidentale.

Udito l'Avvocato Gi.Si..

FATTI DI CAUSA

1.- La Ag. Srl unipersonale ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 611/2019 della Corte d'Appello di Messina, pubblicata il 25 luglio 2019.

Hanno resistito al ricorso principale con controricorso il Condominio (Omissis) E C. di M Via (Omissis), Si.Ma. e Na.Eu., che hanno proposto altresì ricorso incidentale articolato in tre motivi.

La Ag. Srl ha notificato controricorso per resistere al ricorso incidentale.

Non hanno svolto attività difensive Co.Fr. e Da.Si.

2. - La Corte d'Appello di Messina, rigettando il gravame spiegato dalla Ag. Srl e da Co.Fr., ha confermato la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Messina n. 2593/2017, e così respinto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avanzata dai condomini Ag. Srl e Co.Fr. contro la deliberazione assembleare del Condominio (Omissis) E C. di M Via (Omissis) approvata nella riunione in seconda convocazione del 5 giugno 2015, punti 4) e 5) dell'ordine del giorno. La Corte d'Appello ha ritenuto validamente approvata la delibera con il voto favorevole di 58 dei 61 condomini intervenuti (su un complessivo numero di 79 partecipanti), ammontando i medesimi condomini intervenuti a 883,373 millesimi del valore dell'intero edificio ed avendo i 58 condomini votanti a favore complessivi 358,633 millesimi. I tre condomini dissenzienti Ag. Srl, Co.Fr. e SM. ammontavano a 524,730 millesimi. La Corte d'Appello di Messina ha condiviso il "motivato apprezzamento" del Tribunale, secondo cui la delibera aveva così ottenuto il quorum stabilito dall'art. 1136, comma 3, c.c. La Corte d'Appello ha altresì confermato l'ammissibilità dell'intervento operato nel giudizio da tre condomini.

3.- Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Stefano Pepe, chiedendo di accogliere il secondo e terzo motivo del ricorso principale, di rigettare il

primo motivo e di dichiarare assorbiti il quarto motivo del ricorso principale, nonché il ricorso incidentale.

Hanno depositato memorie altresì la ricorrente principale e i ricorrenti incidentali.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Il primo motivo del ricorso della Ag. Srl denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 111 Cost. e 132 c.p.c. per il difetto di adeguata motivazione della sentenza di appello.

Il secondo motivo del ricorso principale denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., per l'erronea interpretazione di tale disposizione fatta dalla Corte d'Appello di Messina al fine di determinare la maggioranza necessaria per l'approvazione della delibera.

1.1. - Il secondo motivo del ricorso della Ag. Srl è manifestamente fondato e l'accoglimento dello stesso comporta l'assorbimento del primo motivo, che, riguardando un vizio della motivazione, perde di immediata decisività.

1.2. - L'art. 1136, comma 3, c.c. dispone che l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è poi valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Come più volte chiarito da questa Corte (Cass. 30 luglio 2020, n. 16338; Cass. 5 aprile 2004, n. 6625; Cass. 12 novembre 2020, n. 25558; Cass. 11 gennaio 1966, n. 202), va ribadito il seguente principio:

la regola posta dall'art. 1136, comma 3, c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio", va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

Dunque, la deliberazione dell'assemblea in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, sempre, però, che essa sia presa a

maggioranza di voti, dovendo, cioè, il numero di coloro che hanno votato a favore e la entità dei millesimi da essi rappresentati superare pur sempre il numero e i valori dei condomini dissenzienti.

La Corte d'Appello di Messina ha invece erroneamente ritenuto valida la deliberazione assembleare del Condominio (Omissis) E C. di M Via (Omissis) approvata nella riunione in seconda convocazione del 5 giugno 2015 con il voto favorevole di 58 dei 61 condomini intervenuti, pari a 358,633 millesimi, e con il voto contrario di tre condomini pari a 524,730 millesimi. È stato così violato l'art. 1136, comma 3, c.c., giacché coloro che avevano votato contro l'approvazione rappresentavano un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che avevano votato a favore.

2. - Il terzo motivo del ricorso principale denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1131 c.c., 100 e 105 c.p.c., affermando l'inammissibilità degli interventi spiegati da tre condomini, nei cui confronti la ricorrente Ag. Srl è stata pure condannata al rimborso delle spese di lite.

2.1. - Questo motivo è infondato.

Come affermato da Cass. 4 febbraio 2021, n. 2636, nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c., i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame); tale ultima è la qualificazione da riconoscersi, altresì, all'intervento, ove questo sia a favore del condominio, siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni.

3. - Il quarto motivo del ricorso della Ag. Srl denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 91 e 105 c.p.c., sempre in ordine alla condanna alle spese subita dalla Ag. Srl in favore dei tre condomini intervenuti.

Il primo motivo del ricorso incidentale proposto dal Condominio (Omissis) E C., da Si.Ma. e da Na.Eu. censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. per avere la Corte d'Appello di

Messina liquidato la spese di lite in misura inferiore ai parametri medi stabiliti dal D.M. n. 55 del 2014.

Il secondo motivo del ricorso incidentale proposto dal Condominio (Omissis) E C., da Si.Ma. e da Na.Eu. censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. e dell'art. 2233 c.c. per avere la Corte d'Appello di Messina liquidato la spese di lite in misura inferiore ai parametri minimi stabiliti dal D.M. n. 55 del 2014.

Il terzo motivo del ricorso incidentale censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 13-bis della L. n. 247/2012, per avere la Corte d'Appello di Messina liquidato la spese di lite in misura inferiore all'"equo compenso".

3.1. - L'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento del quarto motivo dello stesso ricorso principale, nonché dei tre motivi formulati nel ricorso incidentale proposto dal Condominio (Omissis) E C., da Si.Ma. e da Na.Eu., in quanto le relative censure sono dirette contro la liquidazione delle spese di lite, statuizione che, per il suo carattere accessorio, rimane travolta dall'annullamento che viene disposto dalla sentenza impugnata, dovendo procedere ex novo alla liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio il giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale della causa.

4. - Pertanto:

va accolto il secondo motivo del ricorso principale proposto dalla Ag. Srl, va rigettato il terzo motivo dello stesso ricorso e vanno dichiarati assorbiti il primo ed il quarto motivo;

va dichiarato assorbito altresì il ricorso incidentale proposto dal Condominio (Omissis) E C., da Si.Ma. e da Na.Eu.;

la sentenza impugnata va cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'Appello di Messina, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della questione, uniformandosi al principio enunciato, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso principale proposto dalla Ag. Srl, rigetta il terzo motivo e dichiara assorbiti il primo ed il quarto motivo dello stesso ricorso; dichiara assorbito il ricorso incidentale proposto dal Condominio (Omissis) E C., da Si.Ma. e da Na.Eu.; cassa la

sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Messina, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 marzo 2026.

Depositato in Cancelleria il 12 maggio 2025.