

Con ordinanza n. 10824 del 24 aprile 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo cui all'assemblea condominiale va convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, sarebbe non in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, l'eventuale norma del regolamento condominiale, diffusa nella pratica, che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, abbia lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale (Cass. civ., sez. un., 8 aprile 2002, n. 5035; Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2022, n. 31826; Cass. civ., sez. VI-2, 16 febbraio 2021, n. 4026; Cass. civ., sez. VI-2, 23 maggio 2022, n. 16614; Cass. civ., sez. VI-2, 9 ottobre 2017, n. 23621; Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2015, n. 8824; Cass. civ., sez. II, 3 agosto 2007, n. 17039; Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627; Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 2005, n. 2616).

Peraltro, l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività.

Non rilevano in senso opposto l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condomini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'art. 1130, n. 6 c.c., né l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., entrambi inseriti dalla L. n. 220 del 2012. I nuovi precetti introdotti dagli artt. 1130, n. 6), c.c., e 63, ultimo comma, disp. att. c.c., non incidono, ove inadempiti, sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni alla partecipazione alle assemblee, all'impugnativa delle relative deliberazioni ed al concorso alle spese, risultando evidentemente erronea la conclusione secondo cui, in caso di alienazione di unità immobiliare compresa nell'edificio, lo status di condomino si avrebbe per trasferito in capo all'acquirente non immediatamente, al prodursi della vicenda traslativa, ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale (Cass. civ., sez. VI-2, 16 febbraio 2021, n. 4026; Cass. civ., sez. VI-2, 23 maggio 2022, n. 16614; Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2022, n. 31826, non massimate).

Al termine, la Suprema Corte ha enunciato il seguente principio: all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all'amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1130, n. 6), c.c., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni.

Riferimenti Normativi:

- art. 63 disp. att. c.c.
- art. 1130 c.c.
- L. 11 dicembre 2012, n. 220