

## **Cass., civ. sez. II, del 30 aprile 2015, n. 8824**

Secondo la corte di appello dalla documentazione acquisita agli atti del processo risultava che alla riunione condominiale aveva sempre partecipato il marito dell'appellante, comportandosi come titolare del diritto di proprietà dei locali posti nel condominio, e la P. non aveva mai comunicato di essere lei l'effettiva proprietaria ingenerando con il suo comportamento il ragionevole convincimento negli organi condominiali che il di lei marito fosse l'effettivo proprietario dei locali di cui si dice.

2.= Con l'unico motivo del ricorso la sig.ra P. lamenta la violazione dell'art. 1136 cc., in relazione all'art. 360 n. 3 cpc.). Secondo la ricorrente, nel nostro ordinamento non assume rilievo giuridico la figura del cosiddetto condomino apparente in quanto manca tra amministratore e singoli condomini quel rapporto di alterità che consente di far prevalere l'apparenza sulla realtà a tutela dei terzi di buona fede. Pertanto, la Corte di appello, sempre secondo la ricorrente, sarebbe incorsa in errore per quanto abbia affermato l'applicabilità del principio dell'apparenza iuris in spregio del costante orientamento della Suprema Corte di Cassazione espresso in più occasioni e, per altro, anche dalla Sezioni unite della stessa Corte con la sentenza n. 5035 del 2002. L'acclarata illegittimità della convocazione della P. delle assemblee del 27 marzo 1998 e del 23 aprile 1999 determinerebbe ipso iure la conseguente annullabilità delle predette adunanze.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se sia o meno applicabile il principio dell'apparenza del diritto in materia condominiale e, così, se vi sia stata nella fattispecie in esame violazione o falsa applicazione dell'art. 1136 cc., in relazione all'art. 360 n. 3 cpc, per avere la Corte d'appello di Roma nell'impugnata sentenza ritenuta legittima la costituzione dell'assemblea condominiale e così valide le delibere adottate a seguito di convocazione del solo condomino apparente e, non anche, del vero proprietario della porzione immobiliare, facente parte del condominio.

### **2.1. Il motivo è fondato**

Come è stato affermato in più occasioni da questa Corte (sent. n. 7849 del 2001, n. 2616 del 2005, in coerenza con il principio enunciato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 5032 del 2002) nelle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condomini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo. Nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto volto, essenzialmente, alla tutela dei terzi di buona fede; e terzi, rispetto al condominio non possono essere ritenuti i condomini. D'altra parte, ed in generale, la tutela dell'apparenza del diritto non può essere invocata da parte del soggetto (nel nostro caso dal Condominio) che abbia trascurato di accertare l'effettiva realtà sui pubblici registri, contro ogni regola di prudenza. Del resto, il regime giuridico di pubblicità rappresenta un limite invalicabile all'operatività del principio dell'apparenza: pubblicità ed apparenza sono, infatti, istituti che si completano l'un l'altro, rispondenti alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; ma proprio per ciò stesso alternativi. La tutela dell'apparenza non può tradursi in un indebito vantaggio per chi abbia colpevolmente trascurato di accertarsi della realtà delle cose, pur avendone la concreta possibilità.

In definitiva, il ricorso va accolto.