Assemblea e vizi delle delibere condominiali

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 23 LUGLIO - In tema di invalidità delle delibere condominiali, sono annullabili le deliberazioni che presentano vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella indicata dalla legge ovvero quelle affette da vizi formali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza n. 16675/18, depositata il 25 giugno. [MORE]

Il caso.Un condomino impugnava una deliberazione approvata dall'assemblea condominiale denunciando l'irregolare convocazione della stessa, vizi di costituzione e lesioni della proprietà. Oggetto delle doglianze dell'attore erano in particolare i punti 4 e 6 dell'ordine del giorno e della delibera, attinenti all'asfaltatura del calpestio del cortile condominiale, all'installazione di un cancello di ingresso ed alla modalità di utilizzo delle parti comuni. Il Condominio richiedeva in riconvenzionale la condanna dell'attore al pagamento di Euro 3.609,58, importo risultante dal riparto spese approvato dalla stessa assemblea. Il Tribunale adito accoglieva le reciproche domande.

Avverso la sentenza di primo grado l'attore proponeva impugnazione e la Corte d'Appello territoriale riteneva fondato il gravame dell'appellante e, pertanto, respingeva la riconvenzionale del Condominio.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva ricorso per cassazione denunciando la violazione dell'art. 112 c.p.c., visto che il condomino nell'estendere la sua impugnazione anche ad altri punti dell'ordine del giorno, aveva fatto questione di inesatta contabilizzazione delle somme nel rendiconto e nel preventivo e non di vizi di costituzione dell'assemblea. Confermava la Corte di Cassazione, con sentenza Sezioni Unite n. 4806/2005, che sono annullabili le delibere assembleari "con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di

prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto". Conseguentemente, la presenza di uno di questi vizi di annullabilità della delibera prevedeva la necessità di una tempestiva ed apposita domanda del condomino interessato nel termine, indicato dall'art. 1137 c.c., di trenta giorni. Altresì, andava aggiunto che "l'assemblea dei condomini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione"; andava da sé che la configurabilità di ragioni di invalidità dell'una o dell'altra delibera per un determinato motivo non consentiva al Giudice l'annullamento delle altre delibere adottate nella stessa adunanza, "sia pure per la stessa ragione esplicitata dall'attore con riferimento alla deliberazione specificatamente impugnata".

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/assemblea-e-vizi-delle-delibere-condominiali/107951