Delibera assembleare impugnata: la legittimazione passiva spetta in via esclusiva all’amministratore

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



VIBO VALENTIA, 14 GENNAIO - Nel giudizio promosso dal condomino e volto ad impugnare la delibera dell’assemblea condominialeinerente interessi collettivi, la legittimazione passiva spetta in via esclusiva all’amministratore rappresentante dell’intero complesso abitativo. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 27416/2018, depositata il 29 ottobre.

Il caso.Le finestre presenti nel vano scala di un Condominio dovevano essere ristrutturate e, pertanto, veniva indetta un’assemblea condominiale comunicata ai singoli condomini interessati tramite specifico verbale. Un condomino impugnava la delibera assunta dall’assemblea condominiale deducendone l’annullabilità poiché, a suo dire, era tardiva la convocazione ai sensi dell’art. 66 disp. att. c.c.. L’adito Tribunale, rilevata la tardività della convocazione dell’attore all’assemblea indicata ex art. 66 disp. att. c.c., dichiarava nulla la delibera impugnata.

Avverso la sentenza di primo grado, il Condominio proponeva appello ribadendo che le spese relative alla sostituzione delle finestre del vano scala - contestate dall’appellato - erano state correttamente ripartite fra tutti i comproprietari del medesimo vano scala, in applicazione dell’art. 1123, comma 1, c.c. e aggiungeva che una successiva delibera dell’assemblea aveva approvato tutte le decisioni assunte dall’assemblea contestata, sicché poteva essere dichiarata cessata la materia del

contendere. La Corte d'Appello territoriale, preso atto della sostituzione della delibera impugnata e della conseguente cessazione della materia del contendere in ordine alla validità della stessa, stabiliva l'annullabilità della decisione condominiale.

Avverso tale sentenza, i singoli condomini del Condominio, soccombenti dal giudizio di secondo grado, proponevano ricorso per cassazione deducendo una falsa applicazione degli artt. 1137 e 1335 c.c., laddove la sentenza oggetto di ricorso era stata pronunciata nei confronti dell'amministratore del medesimo Condominio. Il Supremo Collegio ravvisava preliminarmente una questione di rilevante interesse, tale da comportare una rapida conclusione alle liti condominiali: nei giudizi relativi alla suddivisione e ripartizione delle spese comuni condominiali la legittimazione passiva spettava esclusivamente all'amministrazione del Condominio, mentre la legittimazione attiva era riconosciuta a ciascun condominio dissenziente. Da ciò conseguiva, come ancora di recente ribadito dalla Corte di legittimità che "nelle controversie concernenti impugnativa ex art. 1137 c.c. delle deliberazioni dell'assemblea relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, nelle quali è unico legittimato passivo l'amministratore di condominio, non è ammissibile il gravame avanzato dal singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio. Il potere di impugnazione del singolo condomino viene, infatti, generalmente riconosciuto nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino, o anche nelle azioni personali, ma se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun partecipante. Mentre (secondo l'orientamento del tutto prevalente di questa Corte, che il collegio intende qui ribadire) non va consentita l'impugnazione individuale relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini, quanto con un interesse direttamente plurimo e solo mediatamente individuale, giacché, nelle cause di quest'ultimo tipo, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, e la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo finisce per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino".

Per tali motivi, la Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso e condannava in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/delibera-assembleare-impugnata-la-legittimazione-passiva-spetta-esclusiva-allamministratore-condominiale/111143