Limiti alla partecipazione informata dei condomini in assemblea

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



COSENZA, 25 GIUGNO -Perché venga rispettato il diritto dei condomini alla partecipazione informata in assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazionevengano indicati gli argomenti all'ordine del giorno nei loro termini essenziali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 15587/2018, depositata il 14 giugno. [MORE]

Il caso.Un condomino impugnava innanzi al Tribunale competente una delibera condominiale adottata in sua assenza dal Condominio di cui faceva parte. Il Tribunale respingeva l'impugnativa.

Avverso la sentenza di primo grado, il condomino ricorreva in appello e la Corte d'Appello territoriale respingeva il gravame rilevando che: 1. l'obbligo di preventiva informazione risultava assicurato dall'avviso di convocazione spedito ai partecipanti; 2. la stipula di un contratto di finanziamento per la sostituzione della caldaia era un'appendice priva di autonomia rispetto all'approvazione dei lavori di sostituzione della caldaia, in quanto contenuta proprio nel preventivo che l'assemblea aveva deciso di scegliere nell'esercizio dei suoi poteri di scelta sui costi da affrontare, anche con previsione di interessi in alternativa ad una immediata ripartizione dei costi; 3. il riparto era frutto di mero conteggio matematico e l'appellante aveva omesso di indicare eventuali errori o profili in relazione ai quali la ripartizione non sarebbe stata corretta.

Avverso tale sentenza l'appellante proponeva ricorso per cassazione con tre motivi di doglianza. Con il primo motivo il ricorrente deduceva la violazione dell'art. 1105 c.c. rimproverando ai giudici di

seconde cure di non avere considerato che, come dedotto in appello, la delibera era intervenuta su argomenti non compresi nell'avviso di convocazione. Osservava, infatti, che il contratto pluriennale di finanziamento e quello di manutenzione dell'impianto di riscaldamento non formavano oggetto dell'ordine del giorno indicato nell'avviso (riguardante solo l'approvazione del preventivo per la sostituzione della centrale termica, l'adeguamento del locale, la contabilizzazione e ripartizione). La Suprema Corte riteneva il motivo manifestamente infondato dal momento che "per la partecipazione informata dei condomini ad un'assembleacondominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata (artt. 1139 e 1105, terzo comma, cod. civ.), è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato". Con il secondo motivo il ricorrente deduceva la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1135 c.c.; secondo la tesi del ricorrente la delibera non poteva prevedere il pagamento rateale, cioè un'operazione finanziaria pluriennale (priva dell'indicazione delle condizioni di restituzione) implicante anche il pagamento di interessi (di cui non si conosceva neppure il tasso) e, in ipotesi di vendita dell'immobile, anche il sorgere di una obbligazione solidale di pagamento con l'acquirente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.. Il motivo era ritenuto inammissibile per difetto di interesse (art. 100 c.p.c.), infatti, "secondo il costante orientamento di questa Corte, l'interesse ad impugnare va apprezzato in relazione all'utilità concreta che deriva alla parte dall'eventuale accoglimento dell'impugnazione stessa, non potendo esaurirsi in un mero interesse astratto ad una più corretta soluzione di una questione giuridica, priva di riflessi pratici sulla decisione adottata". Sulla scorta di tale principio, il ricorrente aveva l'onere di dimostrare quale concreto pregiudizio gli sarebbe derivato da un pagamento rateale, di cui non riportava neppure l'incidenza in termini di maggiorazione per interessi (elemento certamente verificabile), non bastando i riferimenti a ipotetici obblighi futuri per il condomino alienante. Con il terzo motivo il ricorrente deduceva l'omesso esame circa un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti (approvazione di una ripartizione in assenza dell'indicazione del criterio adottato o di un richiamo ad un documento allegato). Rilevava che la Corte di merito era partita da un falso presupposto perché egli in appello non aveva contestato la corretta ripartizione della spesa, ma aveva lamentato la mancata ricezione, unitamente al verbale, del piano di ripartizione, con conseguente impossibilità di verifica della correttezza del criterio adottato. Il motivo era ritenuto manifestamente infondato. Secondo il Supremo Collegio la censura mossa dal ricorrente non coglieva la ratio decidendi, fondata su un difetto di interesse in concreto, posto che - come pure rilevato dalla Corte di merito - il riparto era frutto di mero conteggio matematico e non vi era stata nessuna indicazione di errori o profili in relazione ai quali la ripartizione non sarebbe stata corretta, verifica che il ricorrente ben avrebbe potuto in ogni caso effettuare attraverso la consultazione della documentazione condominiale, non avendo mai dedotto il contrario.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/limiti-alla-partecipazione-informata-dei-condomini-in-assemblea/107486