Un condomino può impugnare una delibera assembleare per omessa convocazione di altri condomini?

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



VIBO VALENTIA, 17 APRILE - L'annullamento di una delibera condominiale può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 8520/2017, depositata il 31 marzo. [MORE]

Il caso.Un condomino conveniva in giudizio il Condominio chiedendo che venisse dichiarata nulla una deliberazioneassembleare per avere l'amministratore del Condominio omesso di inviare l'avviso di convocazionedell'assemblea agli acquirenti di alcune delle unità immobiliari che l'attore aveva veduto a terzi ricavandole dall'originario unico locale seminterrato (in particolare, dall'originario unico locale aveva ricavato due appartamenti e cinque garage, alienando un appartamento e un garage) e per avere continuato ad imputare ad esso attore - nonostante la comunicazione dell'avvenuta vendita - le spese condominiali relative all'intera originaria unità immobiliare.

Sia il Tribunale che la Corte d'Appello territoriale accoglievano la domanda attorea e dichiaravano la nullità della delibera condominiale.

Avverso tale sentenza, il Condominio proponeva ricorso per Cassazione con due motivi di doglianza. Con il primo motivo il ricorrente sosteneva la mancata considerazione ad opera dei giudici di merito dell'impossibilità di convocare soggetti diversi da quelli espressamente indicati nelle tabelle

millesimali.

Tale censura, secondo la Suprema Corte, non era fondata dal momento che “le tabelle millesimali di un condominio hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino (Sez. 2, n. 3251 del 27/03/1998). Rimane, pertanto, nella facoltà di ciascun condomino alienare in tutto o in parte l’immobile di sua proprietà esclusiva e il condominio è tenuto a prendere atto del trasferimento - anche parziale - della proprietà, provvedendo ad inviare la convocazione dell’assemblea ai nuovi proprietari. In altre parole, la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del condominio è indipendente dalle tabelle millesimali; e il condominio è tenuto a prendere atto del trasferimento delle dette unità, convocando gli attuali effettivi proprietari, che hanno diritto di partecipare all’assemblea, fermo restando che i millesimi vanno calcolati sulla base delle tabelle vigenti (tanto ai fini del calcolo delle maggioranze assembleari, che ai fini del riparto delle spese).”

Con il secondo motivo il Condominio ricorrente sosteneva che la Corte d’appello territoriale aveva omesso di dichiarare inammissibile la domanda di annullamento della delibera assembleare proposta dall’attore/resistente, per difetto di legittimazione attiva. A parere dei giudici di legittimità tale motivo doveva essere accolto; infatti, “in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l’omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assunte dall’assemblea (cfr. Cass., n. 17486 del 2006; n. 10338 del 2014). Trova, dunque, applicazione in materia l’art. 1441 cod. civ., secondo il quale l’annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge. Ne consegue che il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini”.

Alla luce di quanto sopra, il resistente essendo stato ritualmente convocato all’assemblea, non avrebbe potuto impugnare la delibera per mancata convocazione di altro condomino, essendo il medesimo - in proposito - carente di legittimazione attiva. La domanda così proposta risultava improponibile, con la conseguenza che - ai sensi dell’art. 382 ultimo comma cod. proc. civ., la sentenza impugnata andava cassata senza rinvio.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/un-condomino-puo-impugnare-una-delibera-assembleare-per-omessa-convocazione-di-altri-condomini/97405