

Centro Studi

Diritto *Avanzato*

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Delibera assembleare, impugnazione per far valere la nullità ma pronuncia su invalidità meno grave: cosa accade?

L'impugnazione di una delibera assembleare di un condominio è rivolta a far valere l'invalidità della delibera in relazione a determinati vizi, e se l'attore deduce che da quei vizi consegue l'invalidità nella sua forma più grave (nullità), ciò non impedisce al Giudice di qualificare i vizi indicati da parte attrice come tali da determinare l'invalidità nella forma meno grave, senza alcuna violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato di cui all'[art. 112 c.p.c.](#)

Tribunale di Roma, sentenza del 22.1.2019

...omissis...

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, ritualmente notificato, *omissis* evocavano in giudizio il Condominio *omissis* ed esponevano: che *omissis* è proprietario dell'appartamento *omissis*; che *omissis* è proprietario dell'appartamento *omissis*; che

il Condominio *omissis* è costituito da tre palazzine: A, B e C, composte *omissis*; che la Tabella Millesimale allegata al Regolamento di Condominio contrattuale *omissis* attribuisce a ciascun comproprietario *omissis*; che nel 1991 i proprietari del garage, seppur in assenza della deliberazione prevista dall'Art. 61, 2° comma, Disp. Att. c.c., si erano costituiti in autonomo Condominio, denominato Codominio *omissis*, ed avevano predisposto un Regolamento, allegato *omissis*, contenente un'unica tabella millesimale che attribuisce a ciascun comproprietario le relative quote di proprietà dei box, per la ripartizione delle spese a questi comuni, per un totale di m/m. 1000; che non vi era, invece, alcuna tabella di ripartizione, tra i comproprietari, dei 272 millesimi di cui i medesimi erano titolari nei confronti del soprastante Condominio civico *omissis*, per la ripartizione delle spese con questo comuni; che con delibera del 15 aprile 2015, assunta in seconda convocazione, il Condominio di Via *omissis* aveva deciso di non rinnovare l'incarico di Amministratore al condomino – attuale attore – *omissis* e contestualmente aveva nominato un nuovo Amministratore, nella persona della *omissis*; che, a seguito dell'instaurazione di un procedimento di mediazione, avente ad oggetto la suddetta delibera ritenuta nulla, l'assemblea del Condominio, con deliberazione del 9/6/15, implicitamente aveva revocato la precedente delibera del 15/4/15 e ratificato la nomina del nuovo Amministratore; che la deliberazione era stata assunta dall'Assemblea condominiale, riunitasi appunto il 9/6/15 in seconda convocazione, con il voto favorevole di n. 24 presenti, rappresentanti mm. 559, ed il voto contrario di due condomini, rappresentanti n. 37 mm.; che, nel dettaglio, i 24 presenti che avevano espresso voto favorevole alla ratifica della nomina dell'Amministratore erano così individuabili *omissis*; che l'Amministratore *omissis* aveva ritenuto di esercitare tale rappresentanza in virtù di una delibera del proprio Condominio adottata il 24/4/15 (allegata alla delibera impugnata sotto la lettera B) con la quale l'assemblea, con il voto favorevole di 36 condomini proprietari dei box su un totale di 54, rappresentanti mm. 679,79 su 1000, aveva ratificato la sua precedente autonoma decisione di votare, senza mandato alcuno, nell'Assemblea del 15/4/15 del civico *omissis* (poi revocata), contro il rinnovo dell'incarico all'Amministratore G. ed a favore della nomina del nuovo Amministratore. Ritenendo tale delibera affetta da diversi vizi di invalidità, analiticamente esposti in citazione, i *omissis* chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "...contrariis reiectis, dichiarare la nullità della delibera del 9/6/15 del Condominio convenuto per i motivi sopra esposti, con ogni conseguente statuizione di legge. Vittoria di spese ed onorari...". Si costituiva il Condominio *omissis*, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. Erano concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c. e, nella memoria ex art. 183 n. 1, gli attori chiedevano l'annullamento in luogo della declaratoria di nullità. L'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti. All'udienza di precisazione delle conclusioni del 19.9.18 venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

L'impugnazione è fondata e merita accoglimento.

All'interno del più vasto Condominio *omissis* è sorto, per effetto del frazionamento e della successiva alienazione del garage (inizialmente appartenente ad unico proprietario), un Condominio parziale.

Tale Condominio parziale si è dato un regolamento e si è munito di tabelle millesimali, ma ciò non toglie che i partecipanti ad esso siano condomini anche del Condominio "generale" (ossia il Condominio *omissis*), e si debbano, pertanto, considerare legittimati a partecipare alle assemblee del Condominio generale che abbiano ad oggetto questioni di interesse comune.

E' necessario quindi, ai fini della validità delle assemblee, che tutti i proprietari dei box siano convocati.

Un caso simile è stato trattato dal Tribunale di Salerno nella sentenza 23 aprile 2010 (riportata su www.condominioweb.com); in quella fattispecie, il Tribunale campano ha ritenuto "evidente che, in ipotesi di frazionamento di un'unica porzione di proprietà esclusiva posta in un condominio in una pluralità di porzioni alienate a distinti soggetti, lo status di condomini finisce per appartenere a tutti i singoli acquirenti delle porzioni create, sicché la convocazione dell'assemblea, a pena di invalidità della medesima (art. 1136 c.c.), deve poi esser comunicata a tutti i proprietari delle nuove autonome porzioni di piano".

Nel presente giudizio il convenuto ha affermato, invece, che sia "del tutto irrilevante ... che nell'unità immobiliare originariamente unica siano stati realizzati singoli box auto, derivanti dalla suddivisione dell'area unica, e che vi sia un'autonoma tabella millesimale per le spese inerenti il solo locale garage". Dunque, ad avviso dell'ente di gestione, nonostante il fatto che il garage sia attualmente ripartito in numerose proprietà individuali, esso nell'assemblea generale conterebbe come una sola "testa" ed avrebbe un valore millesimale unico di 272/1000. Ciò, argomenta il Condominio, in quanto il quadro normativo vigente prevede che nell'ipotesi di più proprietari di una medesima unità immobiliare, la volontà da esprimere in assemblea faccia capo ad uno solo e abbia il valore millesimale riferibile all'unità immobiliare di cui trattasi.

Tale tesi non sembra condivisibile.

E' vero che, in presenza di più comproprietari di una stessa unità immobiliare, solo uno abbia diritto di partecipare all'assemblea di Condominio ed esprimere il voto, ma tale situazione non è equiparabile a quella che si riscontra nel caso di specie, ove non si hanno più comproprietari di un unico immobile, ma singoli proprietari esclusivi dei diversi box in cui il garage (inizialmente appartenente ad unico proprietario) è stato frazionato.

Questi soggetti, in quanto condòmini del Condominio generale, devono essere convocati alle assemblee di quest'ultimo, a pena di invalidità delle delibere adottate su materie d'interesse comune.

Si può osservare che l'art. 67 disp. attuaz. c.c., in tema di supercondominio, prevede che quando i partecipanti sono complessivamente più di 60 ciascun Condominio deve designare con la maggioranza di cui all'art. 1136 co. 5° c.c. il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più Condominii e per la nomina dell'amministratore. Questa norma consente (a determinate condizioni ed allo scopo di facilitare la gestione in presenza di molti partecipanti) la nomina di un rappresentante comune, ma nei soli casi in cui vi siano più Condominii autonomi e separati aventi pari comuni, mentre, nel caso di specie, *omissis* non è altro che un Condominio parziale rispetto al Condominio di Via *omissis*, che lo comprende. Si tratta, pertanto, di una norma che non può invocarsi nel caso che qui ci occupa.

Tornando alla fattispecie concreta, poiché pacificamente non vi è stata convocazione di tutti i "boxisti" e l'assemblea ha deliberato in ordine alla nomina dell'amministratore (ovvero su materia che interessava anche costoro, in quanto partecipi del Condominio di via *omissis*), la delibera deve essere annullata.

Non rileva la circostanza che in passato la "prassi" fosse che all'assemblea generale partecipasse l'amministratore del Condominio parziale, esprimendo voto unico per tutti i "boxisti".

Si tratta, infatti, di una prassi che sacrifica il diritto di partecipazione assembleare e di voto spettante a ciascun condomino e che non trova giustificazione nella legge o nel regolamento.

Neppure si potrebbe sostenere che l'amministratore del Condominio di via *omissis* fosse dotato di valida delega a partecipare all'assemblea generale del 9/6/15, conferita dall'assemblea dei boxisti. La delega avrebbe dovuto, infatti, essere conferita da ciascuno dei partecipanti al Condominio parziale, non cumulativamente ed a maggioranza.

Per di più, va segnalato che l'amministratore del Condominio parziale, a giustificazione dei suoi poteri rappresentativi, ha allegato il verbale dell'assemblea dei box del 24/4/15, ma la deliberazione contenuta in detto verbale non gli conferisce affatto una delega a partecipare all'assemblea generale del 9/6/15, perché si tratta solo della ratifica del voto da lui espresso - in carenza di delega - nella precedente assemblea generale del 15/4/15.

Ancora, non può omettersi di rilevare che una delega conferita all'amministratore sarebbe invalida già per questo solo fatto, a mente dell'art. 67 co. 5° disp. attuaz. c.c. ("All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea").

Per le ragioni sopra specificate, e senza che occorra esaminare gli altri motivi dedotti dagli attori in virtù del principio dell'assorbimento e della ragione più liquida, la delibera impugnata va annullata.

Va osservato, in relazione all'eccezione svolta al riguardo da parte convenuta, che il Giudice può annullare una delibera assembleare anche quando ne venga chiesta la declaratoria di nullità.

L'impugnazione di una delibera assembleare, infatti, è rivolta a far valere l'invalidità della delibera in relazione a determinati vizi, e se l'attore deduce che da quei vizi consegue l'invalidità nella sua forma più grave (nullità), ciò non impedisce al Giudice di qualificare i vizi indicati da parte attrice come tali da determinare l'invalidità nella forma meno grave, senza alcuna violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c. (si veda, per un caso simile, Cass. Sez. L, Sentenza n. 15981 del 18/07/2007: "La domanda giudiziale con cui la parte intenda far accertare la nullità di un contratto, al fine di poterne disconoscere gli effetti, si pone, rispetto ad un'ipotetica domanda di annullamento di quel medesimo contratto dipendente da una invalidità meno grave, nei termini di maggiore a minore, sicché il giudice, in luogo della richiesta declaratoria di radicale nullità di un contratto, può pronunciarne l'annullamento, ove quest'ultimo risulti fondato sui medesimi fatti, senza che la sentenza sia censurabile per il vizio di ultrapetizione").

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

PQM

Definitivamente pronunciando, il Tribunale annulla la delibera adottata dall'assemblea del Condominio *omissis* nell'adunanza del 9/6/2015; condanna il Condominio *omissis* alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite, che liquida in euro 545,00 per esborsi ed euro 5.500,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.