



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 **CHIARAVALLOTTI** (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** (Magistrato della Corte dei Conti) - 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, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali e legittimazione ad agire dei condomini assenti e dissenzienti

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee [condominiali](#), la [legittimazione ad agire](#) attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'[interesse ad agire](#), richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetto, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.

NDR: in tal senso Cass. n. 17294 del 19.8.2020.

Tribunale di Roma, sentenza del 20.5.2021

...omissis...

Preliminarmente va affrontata la questione della carenza d'interesse dell'attore. Osserva il convenuto *omissis* che difetterebbe d'interesse, non essendo la sua posizione patrimoniale stata concretamente incisa dalla delibera impugnata, che non ha posto a carico dell'attore delle spese, limitandosi a rifiutare la proposta di quest'ultimo di individuare un nuovo criterio di ripartizione per le spese d'uso della piscina.

I rilievi sono infondati: l'attore ha infatti impugnato la delibera perché, a suo avviso, con il proprio rifiuto l'assemblea avrebbe reiterato implicitamente il criterio di ripartizione delle spese basato sulle tabelle millesimali, a suo avviso illegittimo perché contrastante con il criterio applicabile, rappresentato dall'art. 1123, co. 2 c.p.c. L'attore eccepisce quindi la nullità della delibera impugnata per violazione del criterio legale di riparto delle spese con la conseguenza che ha - a prescindere dalla fondatezza o meno dei rilievi - interesse a che i suoi rilievi in merito alla legittimità della delibera vengano esaminati, come chiarito dalla Suprema Corte, secondo cui "In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetto, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni" (Cass. Sez. II, ord. n. 17294 del 19.8.2020). *omissis*

Innanzitutto, va osservato che i rilievi in merito all'accessorietà strumentale o meno della piscina (da ultimo svolti alle pagg. 3 ss. delle conclusionali) sono inconferenti: l'accessorietà o meno del bene ex art. 1117 c.c. rileva infatti quando sia dubbio se un bene sia o meno comune, mentre nel caso di specie è pacifico tra le parti che la piscina sia un bene comune, perché così è previsto nel regolamento condominiale (i precedenti menzionati dall'attore sul punto si riferiscono infatti a ipotesi in cui vi era controversia sulla natura o meno del bene).

Le ulteriori argomentazioni dell'attore si basano su un presupposto erroneo, vale a dire che l'art. 1123 c.c., co. 2 c.c. disciplini tout court la ripartizione delle spese d'uso del bene comune, quando alcuni condomini decidano, anche spontaneamente, di non servirsene.

In realtà, il criterio di cui all'art. 1123 co. 2 è applicabile solamente quando alcuni condomini non possano servirsi del bene comune per motivi strutturali e oggettivi e non quando decidano di non avvalersene per motivi soggettivi, posto che così facendo si incrementerebbe - del tutto illegittimamente - la quota di spesa a carico degli altri condomini, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità: "L'art. 1123 c.c., che disciplina la ripartizione delle spese tra i condomini, al primo comma fissa un principio che solo apparentemente ha una portata generale; che comunque è limitato e precisato dal contenuto del secondo e del terzo comma della medesima norma. Esso infatti dispone che dette spese - necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate - sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione. Tuttavia, precisa la norma nella seconda parte, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. A ben guardare, è proprio questa parte della disposizione in esame a fornire ed evidenziare il criterio generale adottato dal legislatore per la ripartizione delle spese di gestione dei servizi comuni: il contributo è proporzionale all'uso che il condomino può fare del servizio; ed il criterio della proporzionalità comporta che, ove la possibilità di uso sia esclusa, dev'essere escluso anche l'obbligo di contribuire alle relative spese. Nè è pertinente il richiamo al principio che, se il condomino non utilizza un servizio, è tuttavia tenuto ad erogare la propria quota di spese di gestione ad esso attinenti: l'enunciato criterio, costantemente ribadito dalla giurisprudenza di questa Corte Suprema, riguarda il mancato uso dipendente dalla volontà del condominio, che non può risolversi in un ingiusto aggravio per gli altri. Il caso in esame, che è quello disciplinato dall'art. 1123, II comma c.c., attiene invece al mancato uso per ragioni strutturali e considerata la destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva. D'altra parte il criterio interpretativo adottato trova testuale conferma nel terzo comma della norma in esame, laddove è stabilito che qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a

carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. Pertanto il principio di proporzionalità tra spese ed uso, di cui al menzionato art. 1123 c.c., dev'essere inteso nel senso che mancando l'uso per ragioni non dipendenti dalla mera volontà e dalla scelta del condomino, va escluso anche l'onere, per il medesimo, di contribuire alle spese di gestione del servizio (cfr. Cass. sez. II, sent. 5179 del 29/4/1992, in parte motiva).

Ne consegue che il criterio per la ripartizione, anche della spesa d'uso della piscina, è di per sé quello di cui all'art. 1123, co. 1 c.c., correttamente applicato dal condominio.

Tale criterio può essere derogato, ma solo con regolamento contrattuale o con deliberazione unanime dell'assemblea (cfr. Cass. Sez. II, Sent. n. 4844 del 24/2/2017), con l'ulteriore conseguenza che questo giudice non può apprezzare nel merito la delibera dell'assemblea del 5 marzo 2018, che ha deciso di non modificare il criterio di riparto, rigettando la proposta dall'attore, posto che "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni (quali, nella specie, l'erogazione del compenso all'amministratore, la stipulazione di un contratto di assicurazione, la predisposizione di un fondo cassa per le spese legali)" (Cass. Sez. VI, ord. n. 20135 del 17/8/2017).

Solamente nella prima memoria ex art. 183, co. 6 c.p.c., l'attore ha dedotto che la normativa regionale non imporrebbe il servizio di assistenza ai bagnanti, con la conseguenza che tale costo non potrebbe costituire in ogni caso una "spesa d'uso" da porre a carico del Condominio.

Va preliminarmente osservato che tale specifica contestazione non può essere considerata come una precisazione dei rilievi già svolti, ma introduce piuttosto una nuova contestazione sulla corretta imputazione di parte delle spese e avrebbe quindi al più potuto essere svolta come motivo d'impugnazione delle delibere che concretamente hanno ripartito tale spesa tra i condomini (tra cui la delibera del 17 maggio 2018, pacificamente non impugnata sul punto cfr. doc. 5 fascicolo attore). Ad ogni modo, anche detta censura è infondata: la circostanza che un detto servizio non sia previsto come obbligatorio dalla normativa, non esclude che lo stesso possa essere diretto al miglior godimento delle parti comuni (si pensi al servizio di portierato).

Le domande dell'attore devono quindi essere rigettate.

La regolamentazione delle spese di lite segue la soccombenza, tanto per le fasi del procedimento tenutesi dinnanzi al giudice di pace, quanto per le fasi tenutesi davanti al Tribunale; le spese sono liquidate in base ai valori minimi previsti per lo scaglione di riferimento, individuato ex art. 5, co. 6 d.m. 55/2014 in considerazione della non complessità del giudizio in quello da euro 5.201 sino ad euro 26.000,00 per le fasi svoltesi dinnanzi al Giudice di Pace e in quello da euro 26.001,00 ad euro 52.000,00 per le fasi svoltesi dinnanzi al Tribunale, detratta in ogni caso la fase istruttoria, che non è stata svolta.

Le stesse sono quindi liquidate, per le fasi svoltesi dinnanzi al Giudice di Pace, in euro 371,00 per compensi (euro 203,00 per la fase di studio ed euro 168,00 per la fase introduttiva), oltre accessori di legge e in euro 2.768,00 per le fasi svolte dinnanzi a questo Giudice (euro 810,00 per la fase di studio, euro 574,00 per la fase introduttiva ed euro 1.384,00 per la fase decisionale), oltre accessori di legge.

Il Tribunale di Roma *omissis* condanna *omissis* al rimborso delle spese processuali in favore del Condominio *omissis* quantificate, per le fasi svolte dinnanzi al Giudice di Pace, in euro 371.00 per compensi, oltre accessori di legge e, per le fasi svolte dinnanzi al Tribunale, in euro 2.768,00 per compensi, oltre accessori di legge.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

