



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 di Stato) - 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.).

Assemblea condominiale, omessa convocazione e legittimazione all'impugnazione

Va confermato che un condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro **condomino**, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, ciò posto, affermato il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso. L'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero a un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta a eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la

predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento.

NDR: in argomento Cass. 10 marzo 2020 n. 6735, 18/04/2014 n. 9082, 13/05/2014 n. 10338, 23/11/2016 n. 23903 e SU 07/03/2005 n. 4806.

Tribunale di Roma, sentenza del 28.2.2022

...omissis...

Le molteplici, contestuali impugnazioni non possono essere accolte.

E invero, anzitutto, premesso che l'interesse rilevante, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., postula che la deliberazione impugnata "appaia idonea a determinare un mutamento della posizione giuridica del condomino nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di recargli un almeno eventuale, apprezzabile pregiudizio patrimoniale (cfr. Cass. ord., 9 marzo 2017, n. 6128), il singolo condomino non può contestare la regolare costituzione dell'assemblea con riferimento a pretesi vizi di una o più delle convocazioni degli altri aventi diritto a parteciparvi (vizi che, pertanto, possono essere fatti valere o eccepiti in via esclusiva dai soli condòmini direttamente interessati, senza che il condominio – che resista all'impugnazione o invochi, nella controversia con taluno dei condòmini, le deliberazioni assunte nell'occasione – possa considerarsi onerato della prova della rituale convocazione di altri componenti della compagine condominiale all'infuori dell'impugnante o degli impugnanti).

È stato, infatti, anche di recente, perspicuamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., 10 marzo 2020, n. 6735), che:

"un condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903).

Tale orientamento ha ricavato le conseguenze processuali della sistemazione della fattispecie dell'omessa convocazione nell'ambito dei rimedi sostanziali operata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806. Affermato il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetti, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso.

L'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero a un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta a eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento".

Per questa ragione, pertanto, non può essere presa in esame la sollevata contestazione della delega rilasciata dalla condomina L. (la sola a potersi dolere di non essere stata rappresentata legittimamente nell'assemblea alla quale non abbia partecipato di persona).

Altrettanto inammissibile è la pretesa di contestare il verbale, perché non ha dato atto che "tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione", in ossequio alla prescrizione dell'art. 1136 cod. civ. affinché l'assemblea possa deliberare (quel che rileva, piuttosto, è che ciò sia effettivamente avvenuto, potendosi, però, dolere del contrario il solo diretto interessato).

Del resto, sebbene "il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 cod. civ.", debba "contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti

di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali", nondimeno, "dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale, se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte" (cfr. Cass. 13 novembre 2009, 21432).

Né, d'altro canto, può ritenersi colga nel segno l'opposta doglianza circa la partecipazione all'assemblea di un estraneo alla compagine condominiale, sia perché, in punto di diritto, "la partecipazione a un'assemblea di condominio di un soggetto estraneo, ovvero privo di legittimazione, non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, a meno che non si dimostri che tale partecipazione abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, ovvero sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione" (cfr. Cass. n. 6735/2020 cit. e Cass., 30 novembre 2017, n. 28763), sia perché, in punto di fatto, --- risulta – dalla comunicazione resa all'anagrafe condominiale dall'usufruttuaria, ---, dell'unità immobiliare – essere, in realtà, nudo proprietario di quest'ultima.

Secondariamente, non soltanto le situazioni debitorie di alcuni votanti – che la --- ha allegato come asseritamente risalenti a più di un semestre – non apparivano sussistenti all'epoca dei fatti (anche perché le stesse originavano proprio dal bilancio consuntivo in approvazione proprio da parte dell'assemblea de qua), ma, comunque e principalmente, le clausole regolamentari che limitano il diritto di voto dei singoli condòmini sono da considerare nulle a ogni effetto, se non altro perché esse (come stabilisce l'art. 1138, quarto comma, cod. civ.) "in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. ... 1136 e 1137" (le norme riguardanti la composizione e il funzionamento dell'assemblea essendo assolutamente indisponibili dall'autonomia privata e l'unica contromisura validamente adottabile, a norma dell'art. 63, terzo comma, disp. att. cod. civ., "in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre", essendo la sospensione del "condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"), sicché nemmeno può dirsi configurato, nella fattispecie, un concreto conflitto d'interessi, sussistente, invece, soltanto allorquando il condomino sia portatore di due interessi contrapposti – uno, per l'appunto, in quanto membro della compagine condominiale e uno in quanto soggetto estraneo alla stessa – ed essi non possano essere soddisfatti contemporaneamente, perché, invece, il soddisfacimento dell'uno comporta, necessariamente, il sacrificio dell'altro ("in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono – e non debbono – astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio": cfr. Cass. ord., 25 gennaio 2018, n. 1849; Cass., 28 settembre 2015, n. 19131).

Quanto, poi ai pretesi vizi di "merito" della deliberazione, assunta a maggioranza, di approvazione del rendiconto consuntivo della gestione 2016/2017 (punto 3 all'o.d.g.), è da osservare che: la polizza assicurativa per gli incendi e la responsabilità civile risulta prevista dal regolamento condominiale; figurava già, in particolare, nel bilancio preventivo (approvato e mai impugnato) e, nella specie, risulta essere stata soltanto rinnovata; tutte le voci dei compensi all'amministratore (comprese "predisposizione e invio all'Agenzia delle Entrate delle certificazioni uniche dei fornitori": € 210 + oneri fiscali; "predisposizione, invio telematico all'Agenzia delle Entrate e consegna di copia cartacea di certificazione per detrazioni fiscali": € 600,00 + oneri fiscali; "redazione del registro di anagrafe condominiale ai sensi dell'art. 1130": € 350,00 + oneri fiscali) risultavano riportate nella lettera di offerta allegata ai verbali delle assemblee che ne hanno approvato la nomina; la possibilità di attingere al fondo cassa costituito dalle diverse rendite (per locazione dei posti auto, dei locali autorimessa e di quello dell'ex centrale termica), così riducendo i conguagli da richiedere ai condòmini, deve considerarsi ammessa proprio per fronteggiare spese straordinarie non preventivate occorse durante l'esercizio (nella specie – come da relazione allegata al bilancio – quelle, per € 10.400,00, da attribuire a maggiori costi di consumo idrico rispetto al

preventivo e a interventi di video ispezione/bypass con traslazione all'esterno del pozzetto fognante, oltre ad altre voci dettagliatamente richiamate); non richiedeva un'autorizzazione preventiva e il prelievo – regolarmente riportato in contabilità – è stato poi validamente approvato dall'assemblea; la liquidazione del sinistro da parte della --- risulta percepita e riportata nel successivo esercizio 1.5.2017 - 30.4.2018; i canoni per le locazioni concesse figurano, ovviamente, all'attivo, come entrate, nella contabilità economico-patrimoniale che registra gli incassi e, successivamente, al passivo, in quella che registra l'accantonamento degli stessi nel fondo cassa.

Naturalmente, infine, in applicazione del principio di causalità, le spese di lite, liquidate come in dispositivo, debbono essere integralmente rimborsate dall'attrice soccombente.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da ---, con atto di citazione ritualmente notificato il giorno 7.12.2017, contro il Condomino ---, così decide: rigetta le domande tutte; condanna, quindi, l'attrice a rimborsare integralmente al Condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.300,00, per competenze difensive, oltre oneri tutti, fiscali e previdenziali, 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**), Iaria 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**

