

Archivio selezionato: Sentenze Cassazione civile

Autorità: Cassazione civile sez. II

Data: 31/03/2017

n. 8520

Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Assemblea dei condomini negli edifici - - impugnazioni e validità

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BIANCHINI Bruno	-	Presidente	-
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	-	rel. Consigliere	-
Dott. D'ASCOLA Pasquale	-	Consigliere	-
Dott. GRASSO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. SCALISI Antonino	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 3949/2013 proposto da:

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VAL DI FASSA 54, presso lo studio dell'avvocato ..., che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARIA RITA FELLI;

- ricorrente -
contro

B.A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ALFREDO CASELLA 19, presso lo studio dell'avvocato ..., che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ...;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5595/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 23/12/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/02/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato ..., difensore del ricorrente che ha chiesto di riportarsi al ricorso e alla memoria;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO Lucio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatto

FATTI DI CAUSA

1. - B.A. convenne in giudizio il Condominio dell'edificio sito in (OMISSIS), chiedendo la declaratoria di nullità della deliberazione assembleare del 27.4.2000, per avere l'amministratore del condominio omesso di inviare l'avviso di convocazione dell'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.

Nella resistenza del condominio convenuto, il Tribunale di Tivoli (Sezione distaccata di Palestrina) accolse la domanda attorea e dichiarò la nullità della deliberazione impugnata.

2. - Sul gravame proposto dal Condominio, la Corte di Appello di Roma, in parziale riforma della pronuncia di primo grado, annullò la deliberazione assembleare impugnata.

3. - Per la cassazione della sentenza di appello ricorre il Condominio dell'edificio sito in (OMISSIS) sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso B.A..

Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, va esaminata l'istanza di declaratoria di estinzione del procedimento per intervenuta cessazione della materia del contendere, avanzata nel controricorso dal B., in ragione del fatto che il 4.5.2012 sono state approvate le nuove tabelle millesimali relative al condominio, con le quali si tiene conto delle nuove unità ricavate dall'attore dall'originario unico locale seminterrato.

L'istanza va rigettata, in quanto l'approvazione delle nuove tabelle è intervenuta successivamente all'adozione della deliberazione impugnata, così rimanendo impregiudicata la questione circa la sua legittimità.

2. - Superata l'eccezione di estinzione del procedimento, può passarsi all'esame dei motivi.

2.1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (ex art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la Corte di Appello omissa di considerare che, in presenza di tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale di natura contrattuale, non era possibile convocare "soggetti diversi da quelli indicati espressamente nelle tabelle".

La censura non è fondata.

Com'è noto, 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.

Naturalmente, qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza o di destinazione delle singole unità immobiliari, la ripartizione delle spese condominiali va effettuata in conformità alle tabelle stesse (salva la facoltà del condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, di proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini) (Cass., Sez. 2, n. 3701 del 31/05/1988).

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).

Nella specie, pertanto, avendo il B. comunicato la sopravvenienza di nuovi proprietari, il condominio era tenuto a convocarli all'assemblea.

2.2. - Col secondo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (ex art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la Corte di Appello omissa di dichiarare inammissibile per difetto di legittimazione attiva la domanda di annullamento della delibera assembleare proposta dall'attore

per la mancata convocazione di altri condomini.

Questo motivo è fondato.

Come già affermato da questa Corte, 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 c.c., 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.

Nella specie, il B., 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 risulta improponibile, con la conseguenza che - ai sensi dell'art. 382 c.p.c., u.c., la sentenza impugnata va cassata senza rinvio.

2.3. - Il terzo motivo e il quarto motivo rimangono assorbiti.

3. - In definitiva, in accoglimento del secondo motivo, la sentenza impugnata va cassata senza rinvio ai sensi dell'art. 382 c.p.c., u.c., per improponibilità della domanda. Va invece rigettato il primo motivo e vanno dichiarati assorbiti gli altri.

Avuto riguardo alla peculiarità della fattispecie, le spese di tutti i gradi del giudizio vanno interamente compensate tra le parti.

PQM
P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo e dichiara assorbiti gli altri; cassa senza rinvio la sentenza impugnata; compensa tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 16 febbraio 2017.

Depositato in Cancelleria il 31 marzo 2017