

Chi è legittimato ad impugnare la delibera in caso di mancata convocazione all'assemblea condominiale

Data: 6 gennaio 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



Chi è legittimato ad impugnare la delibera in caso di mancata convocazione all'assemblea condominiale

REGGIO CALABRIA, 01 GIUGNO – La mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale rappresenta un vizio procedimentale che comporta l'annullabilità della delibera condominiale. Unico soggetto legittimato a domandare l'annullamento è il condomino pretermesso ex artt. 1441 e 1324 c.c.. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 10071/2020, depositata il 28 maggio.

Il caso. Con ricorso ex art. 1137 c.c., gli attori convenivano in giudizio il Condominio, chiedendo che fosse dichiarata la nullità della delibera condominiale di riparto delle spese per il rifacimento del lastrico solare per difetto di convocazione dei proprietari dei magazzini situati al piano terra della palazzina. Il Giudice di primo grado accoglieva l'opposizione dei condomini.

La sentenza di primo grado veniva confermata in appello. La Corte d'Appello distrettuale accertava l'omessa convocazione dei proprietari dei magazzini, ai quali erano state imputate le spese condominiali derivanti dai lavori per il rifacimento del lastrico solare e osservava che la delibera in questione, secondo l'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 4806 del

7.3.2005), era annullabile e ravvisava l'interesse all'impugnazione, nel termine di trenta giorni, da parte di altri condomini.

Avverso tale sentenza, il Condominio proponeva ricorso per cassazione sostenendo che la Corte d'Appello distrettuale avrebbe errato nel ritenere sussistente la legittimazione ad impugnare dei condomini dissenzienti in relazione ad un asserito difetto di convocazione di altri condomini, in quanto, trattandosi di ipotesi di annullabilità, la legittimazione spetterebbe esclusivamente al condomino non convocato. Secondo il Supremo Collegio "Il 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 disp. att. c.c., comma 3, modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 20".

•

Altresì, una volta condiviso il principio, espresso dalla Cass. Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005, secondo cui "la mancata comunicazione a taluno dei condomini 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". Infine, osservava che "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 ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad 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 tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il motivo di ricorso, cassava la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinviava, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express