



08520-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO
*TRIBUNI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 3949/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 8520

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 16/02/2017
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere - PU
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3949-2013 proposto da:

CONDOMINIO ,
 elettivamente domiciliato in ROMA, ,
 presso lo studio dell'avvocato FRANCO , che lo
 rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARIA ,
 ;

- *ricorrente* -

2017

414

contro

ARNALDO, elettivamente domiciliato in ROMA,
 , presso lo studio dell'avvocato
 PAOLO , che lo rappresenta e difende unitamente
 all'avvocato MICHELE);

- 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 Franco, difensore del ricorrente
che ha chiesto di riportarsi al ricorso e alla memoria;

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



FATTI DI CAUSA

1. – Armando convenne in giudizio il Condominio dell'edificio sito in _____, 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 _____ sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso Armando.

Il ricorrente ha depositato memoria *ex art. 378 cod. proc. civ.*

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 _____ 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 n. 3 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello omesso di considerare che, in presenza di tabelle millesimali allegare 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 allegare 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. cod. civ. 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 _____ 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 n. 3 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello omesso 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 cod. civ., 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 _____ 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 ultimo comma cod. proc. civ., 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 ultimo comma cod. proc. civ., 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.

P. Q. M.

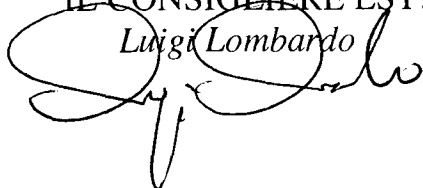
La Corte Suprema di Cassazione

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 Seconda Sezione Civile, addì 16 febbraio 2017.

IL CONSIGLIERE EST.

Luigi Lombardo



IL PRESIDENTE

Bruno Bianchini



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 31 MAR. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI