

Comunione in generale - Fondo in comproprietà - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 25184 del 17 settembre 2021 - commento

Fondo in comproprietà di due soggetti – assemblea – partecipazione del solo comproprietario di maggioranza – deliberazioni – validità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 25184 del 17 settembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un fondo era in comproprietà tra due soggetti: “X” per la quota di due terzi ed “Y” per la restante quota di un terzo. Il primo convocava l’assemblea ponendo all’ordine del giorno una serie di argomenti e l’assemblea, svolta in seconda convocazione con la presenza del solo X, approvava gli argomenti. Il soggetto “Y” impugnava la delibera ma l’impugnazione veniva rigettata in entrambi i gradi del giudizio. La Corte del merito aveva, infatti, riconosciuto la validità formale della deliberazione assunta in seguito a rituale convocazione dell’assemblea con la maggioranza prescritta dall’art. 1108 c.c.

Avverso tale sentenza il soccombente “Y” ricorreva in Cassazione con due motivi che venivano rigettati entrambi per infondatezza.

DECISIONE. A fondamento del ricorso il ricorrente assumeva che nel condominio minimo (costituito da due soli condomini) le deliberazioni si considerano legittimamente prese se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, come dal disposto dell’art. 1136, co. 2, c. c.. Ciò presuppone – ad avviso del ricorrente – la partecipazione di entrambi i partecipanti al condominio e la decisione “unanime”, non potendosi applicare il principio maggioritario. Del resto – sempre secondo il ricorrente – la stessa Corte ha superato il precedente orientamento affermando che, quando il condominio è costituito da due soli partecipanti, non si applica la disciplina dettata dall’art. 1136 c.c. ma, in forza del rinvio di cui all’art. 1139 c.c., le deliberazioni sono soggette alla regolamentazione di cui agli artt. 1105 e 1106 c.c. riferibili alla comunione in generale (*Cass. 30 marzo 2001, n. 4721*).

A fronte di tale rilievo la Corte ha dichiarato che nel caso concreto non si era in presenza di un condominio ma di una comunione, con la conseguenza che ai sensi dell’art. 1105 c.c. perché la delibera sia valida è sufficiente che tutti i partecipanti siano stati regolarmente convocati ed informati dell’oggetto in discussione. Per altro verso, sempre con riferimento a tale norma, la maggioranza, calcolata sul valore delle quote, si riferisce ai partecipanti alla comunione e non all’assemblea.

Una volta che l’*iter* procedimentale è corretto, la deliberazione assunta con la maggioranza di legge rende l’atto valido ed obbligatorio per la minoranza, anche se gli altri partecipanti non sono intervenuti.

Questo è quanto era accaduto nel caso in esame, ragione per cui – ad avviso della Corte di cassazione - la sentenza della Corte di merito era immune da censure.

Parimenti infondato il secondo motivo di ricorso, con il quale era stata lamentata la violazione dell’art. 1135, c.c., norma che riguarda il condominio e non la comunione.

Comunione in generale - Fondo in comproprietà - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 25184 del 17 settembre 2021 - commento

In tema di spese, infatti, l'obbligo di contribuzione dei soggetti in comunione scaturisce dall'art. 1104 c.c., che non parla di rimborso ma di partecipazione alle spese, alludendo ad un obbligo preventivo rispetto alle stesse. In tal senso l'assemblea poteva deliberare – come nel caso in esame – la costituzione di un fondo al fine di fare fronte alle spese che l'assemblea medesima aveva deciso di affrontare.