

Condominio Assemblea - modifica delle tabelle millesimali

Condominio Assemblea – avviso di convocazione – modifica delle tabelle millesimali – indicazione del punto all'ordine del giorno – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 27159 del 25 ottobre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino impugnava una delibera assembleare avente ad oggetto, tra l'altro, l'approvazione delle nuove tabelle millesimali relative al garage e la nuova ripartizione delle spese di gestione del piazzale di accesso e delle due strade comuni.

Tra i vari motivi di impugnativa si lamentava che nell'ordine del giorno non era stato inserito il punto qui richiamato. Si costituiva in giudizio il condominio eccependo l'incompetenza del Tribunale in ordine alla presenza, nel regolamento di condominio, di clausola compromissoria e l'eccezione veniva accolta.

Avverso tale sentenza proponeva appello il condomino e la Corte, ritenendo che la questione (impugnativa di delibera assembleare) esulasse dalla clausola in questione, esaminava il merito. Il gravame veniva rigettato in quanto – ad avviso del giudice di secondo grado - l'argomento era riconducibile ad altro punto dell'ordine del giorno, mentre il motivo di impugnazione attinente alla iniquità delle relative tabelle era stato ritenuto generico. Seguiva ricorso per Cassazione che veniva parimenti rigettato.

DECISIONE. Quanto all'inserimento dell'argomento all'ordine del giorno, il giudice dell'appello aveva rilevato che il condomino aveva dato egli stesso prova che la questione da trattare riguardava la modifica delle tabelle millesimali (in tal senso, infatti, andava interpretata l'espressione "esame del calcolo per la definizione dei millesimi....").

La Corte di Cassazione, sul punto, osservava che, trattandosi di giudizio incardinato prima dell'entrata in vigore della l. n. 220/2012 (vedi nuovo testo art. 66, comma 3, disp.att.c.c.), la decisione della Corte di Appello era conforme al costante orientamento giurisprudenziale, secondo il quale per la validità di una delibera assembleare era sufficiente che l'indicazione dell'argomento da trattare, anche se non minuziosamente ed analiticamente indicato, fosse tale da far comprendere i termini essenziali del punto in discussione.

Va, peraltro, osservato che se la Suprema Corte ha ritenuto di evidenziare che alla fattispecie non si applicava l'orientamento giurisprudenziale pregresso all'entrata riforma del condominio del 2012, ne dovrebbe conseguire la necessità, oggi, di formulare l'ordine del giorno in maniera chiara e completa al fine di evitare un'attività interpretativa e deduttiva sul contenuto dello stesso.