

Condominio – mancata convocazione dell'assemblea – corte di cassazione, sez. 6, sentenza n. 10071 del 28 maggio 2020 - commento

Assemblea – mancata convocazione di un condomino – impugnativa della deliberazione da parte di un altro condomino- esclusione - corte di cassazione, sez. 6, sentenza n. 10071 del 28 maggio 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Due condomini impugnavano una delibera assembleare chiedendo che ne fosse dichiarata la nullità per difetto di convocazione di altri condomini. I giudici di merito di entrambi i gradi del giudizio accoglievano l'impugnativa e la Corte di appello, in particolare, accertato il fatto posto a fondamento della domanda, affermava che la delibera *de quo* era annullabile, ravvisando l'interesse degli attori all'azione proposta.

Avverso tale decisione il Condominio ricorreva in Cassazione per avere il giudice dell'appello ritenuto sussistente la legittimazione ad impugnare da parte dei condomini dissenzienti in relazione ad un asserito difetto di convocazione di altri condomini. Vertendosi in ipotesi di annullabilità e non di nullità della delibera, infatti, la legittimazione spetterebbe unicamente al condomino non convocato.

La Corte accoglieva il ricorso rinviando, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di appello.

DECISIONE. Va premesso che il ricorrente ha posto a fondamento della domanda una giurisprudenza che non attiene al caso concreto. La citata sentenza n. 4806/2005, che tra l'altro ha ben definito il discrimine tra delibere nulle ed annullabili, ha infatti semplicemente stabilito che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, 3° comma, c.c. (decorrente per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione, e per quelli assenti dalla sua comunicazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Il principio stabilito dalla Corte Suprema si intende riferito all'azione promossa dal condomino assente nei confronti del condominio e non potrebbe essere diversamente visto che, con riferimento al caso in esame, è stato escluso che il partecipante regolarmente convocato possa impugnare la delibera per un difetto di convocazione nei confronti di un altro condomino, dal momento che il vizio sollevato inerisce all'altrui sfera giuridica (vedi Cass. 23 novembre 2016, n. 23903).

A tal fine valgono ancora due considerazioni: 1) l'art. 66 disp.att.c.c. al comma 3, come modificato dalla legge n. 220/2012, stabilisce che solo gli assenti non ritualmente convocati sono legittimati a promuovere azione di annullamento della deliberazione assembleare (nel testo previgente la problematica era stata ignorata dal legislatore) e 2) poiché, quando vi siano i presupposti di legge, impugnare una delibera è un diritto di ciascun condomino, non può che valere anche in questo caso il principio stabilito dall'art. 81 c.p.c. secondo il quale, salvo i casi stabiliti dalla legge, nessuno può far valere nel processo un diritto in nome altrui.

**Condominio – mancata convocazione dell’assemblea – corte di cassazione, sez. 6,
sentenza n. 10071 del 28 maggio 2020 - commento**