

condominio – delibera assembleare – impugnativa – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 6821 dell' 11 marzo 2021 - commento

Omessa convocazione di altri condomini - legittimazione all'impugnazione – revisione tabelle millesimali giudiziali – nomina di un tecnico per la redazione – *quorum* deliberativo - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 6821 dell' 11 marzo 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di Appello di Napoli, confermando la decisione di primo grado, rigettava il gravame proposto da un condomino il quale aveva impugnato una delibera condominiale per l'omessa convocazione di tutti i condomini e per la circostanza che era stato dato incarico ad un tecnico di redigere le tabelle millesimali a maggioranza semplice, laddove per la modifica delle tabelle è richiesta la maggioranza qualificata di cui agli artt. 1136 e 1138 c.c. ovvero l'unanimità, laddove, come nel caso in esame, le tabelle siano state determinate in via giudiziale.

Il ricorso proposto dal soccombente in Cassazione veniva dichiarato inammissibile.

DECISIONE. Per quanto concerne il fatto che il condomino, regolarmente convocato, avesse lamentato che altri condomini non erano stati a loro volta invitati a partecipare alla riunione, i giudici di legittimità non hanno potuto far altro che evidenziare la corretta applicazione, da parte della Corte di merito, di un principio che è oramai più che consolidato: ovvero che il relativo vizio di omessa convocazione non può che essere fatto valere dal diretto interessato, vale a dire dal condomino che non sia stato convocato (per tutte: *Cass. 28 maggio 2020, n. 10071*). Peraltro, lo stesso art. 66 disp.att.c.c., oggetto di modifica nel 2012, avendo precisato quali siano i soggetti legittimati ad impugnare la delibera assembleare (assenti, dissenzienti ed astenuti) ha recepito in pieno tale principio. E questo vale anche nel caso in cui l'immobile sia in comproprietà, poiché ciascuno dei comproprietari è condomino.

Con riferimento, poi, alla nomina del professionista che avrebbe dovuto redigere le nuove tabelle millesimali la Corte ha preliminarmente osservato che, trattandosi di incarico funzionale alla modifica delle tabelle, la delibera andava approvata con la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., che non risultava essere stata raggiunta nel caso di specie.

Malgrado ciò il motivo di censura doveva essere dichiarato anch'esso inammissibile, poiché il suo esame avrebbe richiesto un apprezzamento di fatto sulla volontà assembleare al quale il giudice di legittimità è estraneo. In realtà – come evidenziato nella decisione in esame - l'aspetto esplorativo della finalità assegnata dall'assemblea alla nomina del professionista non richiedeva il rispetto di un *quorum* deliberativo rigido come quello indicato dal ricorrente stesso. Infatti, secondo la sentenza oggetto di gravame l'assemblea, a fronte di un ordine del giorno che prevedeva la revisione delle tabelle millesimali con la nomina di un tecnico, non aveva inteso già approvare la revisione delle tabelle, ma si era limitata, invece, a conferire un incarico professionale, onde verificare, alla luce delle indagini delle quali era stato officiato, se ricorressero le condizioni per successivamente deliberare la modifica delle tabelle preesistenti. Si potrebbe parlare, in questo caso, di una delibera preparatoria od interlocutoria.