

Condominio – assemblea in generale – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 5332 del 02 marzo 2017 commento

Condominio minimo - assemblea – deliberazione – nullità - inesistenza - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 5332 del 02 marzo 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nel caso di condominio minimo (da intendersi quello formato da due soli partecipanti) si applicano le regole del codice che disciplinano l'assemblea allorchè questa si costituisca con la partecipazione di entrambi i condomini, i quali deliberino all'unanimità. Sarebbe, infatti, inconcepibile che la decisione di uno solo dei due soggetti potesse ritenersi presa all'unanimità.

La Corte di Cassazione, con la decisione in esame e richiamando precedente pronuncia della stessa Corte a SS.UU. (sent. n. 2046/2006) ha, infatti, chiarito che quando l'assemblea del condominio minimo non si possa formare regolarmente (per assenza di uno dei due condomini) ovvero quando, pur correttamente formata, generi decisioni contrastanti, si viene a creare una situazione di stallo che può essere sbloccata solo con un ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c.

In tal modo verrà demandato al giudice competente il quale, in camera di consiglio, provvederà a prendere i provvedimenti opportuni, ivi compresa la nomina dell'amministratore.

Nella fattispecie si trattava di opposizione a decreto ingiuntivo, fondato su delibera assembleare assunta da uno solo dei due partecipanti in assenza dell'altro condomino.