

Condominio – impugnativa delibera – in generale – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 7140 del 20 marzo 2017 commento

Impugnativa delibera – competenza per valore – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 7140 del 20 marzo 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Con la decisione in esame la Suprema Corte è stata nuovamente chiamata a pronunciarsi su di un argomento già oggetto di innumerevoli decisioni: ovvero quale sia il criterio da adottare, nel caso di impugnativa di delibera assembleare (fattispecie concernente spese condominiali), per individuare quale sia il giudice competente a decidere della controversia.

I giudici di legittimità hanno ribadito che se il condomino agisce per sentire dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, questa viene contestata nella sua globalità, con la conseguenza che la competenza si determina in relazione al valore dell'intera spesa deliberata.

Qualora, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa si determina in base al solo importo contestato, poiché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità (Conf. Cass. nn. 1201/2010 e 6617/2004).

Nel caso di specie due condomini, proprietari dei garages, avevano impugnato una delibera assembleare che aveva posto anche a loro carico le spese di riparazione di un tubo di inaffiamento del giardino comune, malgrado ne fossero esclusi per regolamento condominiale. La Suprema Corte, rientrando il caso nella prima ipotesi, cassava l'ordinanza di declaratoria di incompetenza del Tribunale, rimettendo il giudizio dinanzi allo stesso Tribunale per la decisione.