

Condominio – delibera assembleare in generale – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 15550 del 22 giugno 2017 - commento

Impugnativa delibera assembleare – Richiesta di annullamento per mancata convocazione di condomini terzi – Esclusione - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 15550 del 22 giugno 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Il caso: un condomino, ritualmente convocato alla riunione assembleare, impugnava la relativa delibera eccependo un difetto di convocazione nei confronti dei condomini proprietari dei box situati al piano cantine. La domanda, accolta in primo grado, veniva respinta in sede di appello e formava oggetto di ricorso in Cassazione, poi rigettato dalla stessa.

Partendo dalla distinzione tra delibere nulle ed annullabili (così come definitivamente sancita da Cass. Sez. Un. n. 4806/2005), tra le quali si annoverano quelle assunte in difetto di convocazione di uno o più condomini (vizio formale della deliberazione), il giudice di legittimità ha affermato che legittimato attivo alla domanda di annullamento è solo il condomino pretermesso, titolare dell'interesse all'invalidazione dell'atto deliberativo.

Detto interesse, infatti, non trattandosi di far valere la nullità della deliberazione, non può ridursi alla semplice rimozione della stessa, ovvero a pretendere semplicemente che essa sia conforme al modello legale, ma deve rappresentare, in concreto, l'esigenza di ottenere l'eliminazione di una situazione obiettivamente pregiudizievole per i diritti e gli obblighi da essa derivanti.

Questo il principio di diritto pronunciato dalla Corte: *"il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp.att.c.c., modificato dell'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220"* (per tutte vedi Cass. nn. 23903/2016 e 10338/2014).