

Nullità e annullabilità delle delibere condominiali e sostituzione della delibera impugnata con altra legittima. Cessazione della materia del contendere, liquidazione delle spese e soccombenza virtuale

Tribunale di Torino, 1 aprile 2014. Estensore Edoardo Di Capua.

Condominio negli edifici - Invalidità della delibera assembleare - Nullità e annullabilità - Distinzione

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi “nulle” le delibere dell’assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell’assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all’oggetto; debbono, invece, qualificarsi “annullabili” le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto.

Condominio - Avviso di convocazione dell’assemblea - Mancata tempestiva comunicazione - Annullabilità - Conseguenze

La mancata tempestiva comunicazione, a taluno dei condomini, dell’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale comporta, non la nullità, bensì l’annullabilità della delibera condominiale, la quale è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall’art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione).

Condominio - Delibera assembleare - Sostituzione della delibera impugnata ex articolo 2377 c.c. - Principio di carattere generale - Applicazione alle delibere condominiali - Cessazione della materia del contendere

La disposizione dell’art. 2377, ult. comma, c.c., secondo cui l’annullamento della deliberazione assembleare non può avere

luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, esprime un principio di carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici, con la conseguenza che nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare del condominio si verifica la "cessazione della materia del contendere" quando risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia validamente deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata

**Procedimento civile - Cessazione della materia del contendere
- Interesse delle parti alla pronuncia - Liquidazione delle spese
- Principio della soccombenza virtuale**

La declaratoria di cessazione della materia del contendere non fa venir meno l'interesse delle parti alla pronuncia sulle spese processuali per cui il giudicante, valutata la fondatezza della domanda, deve provvedere alla loro liquidazione, la quale può essere effettuata in base al principio della soccombenza virtuale.

(Massime a cura di redazione IL CASO.it - Riproduzione riservata)

omissis

Motivi in fatto ed in diritto della decisione

1. Premessa.

1.1. Con atto di citazione datato 05.08.2013 ritualmente notificato, i signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. hanno convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Torino il CONDOMINIO SITO IN MO., STRADA G. N. 353, in persona dell'amministratore *pro tempore*, impugnando la deliberazione assunta dall'assemblea straordinaria del predetto Condominio in data 18.07.2013 e chiedendo l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

1.2. Gli attori hanno anche chiesto la sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata, ai sensi dell'art. 1137 c.c., ed il Giudice ha fissato udienza al 27.08.2013 con termine agli attori per la notifica alla controparte.

All'esito di tale udienza il Giudice si è riservato e, con Ordinanza datata 28.08.2013, a scioglimento della riserva, ha accolto l'istanza di sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata.

1.3. All'udienza fissata per la prima comparizione delle parti ex art. 183 c.p.c. in data 20.12.2013 si è costituito il CONDOMINIO SITO IN MO., STRADA G. N. 353, in persona dell'amministratore *pro tempore* sig. DIANA Antonio, depositando comparsa di costituzione e risposta, chiedendo l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

Nella medesima udienza il difensore del Condominio convenuto ha dato atto che è cessata la materia del contendere poiché la delibera impugnata è stata sostituita dalla delibera 26.10.2013. Il difensore degli attori ha confermato quanto precede.

1.4. Sempre nella medesima udienza il Giudice Istruttore, fatte precisare alle parti costituite le conclusioni così come in epigrafe, ha trattenuto la

causa in decisione, disponendo il deposito delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281-*quinquies* 1° comma c.p.c.

2. Sulla domanda di merito proposta dagli attori signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. e sull'eccezione di cessazione della materia del contendere proposta dal Condominio convenuto.

2.1. Come si è detto, gli attori signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. hanno chiesto, nel merito, di accertare la fondatezza dell'impugnazione proposta avverso la delibera assembleare assunta in data 18.07.2013 dal CONDOMINIO SITO IN MO. (TO), STRADA G. N. 353 e di annullare detta delibera per tutti i motivi già diffusamente indicati in narrativa.

2.2. In proposito, si deve osservare quanto segue:

Risulta documentalmente provato che:

- in data 18.07.2013 si riuniva in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del CONDOMINIO DI CORSO DE GASPERI N. 6 TORINO per deliberare relativamente ai seguenti punti all'ordine del giorno:

1) problematiche attività di ristorazione – esame ed eventuale procedura;
2) eventuali problemi di massima utilità ed urgenza (cfr. docc. 1 e 5 delle parti attrici);

- i condomini signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. non erano presenti alla predetta assemblea (cfr. doc. 5 delle parti attrici);

- l'avviso di convocazione relativo all'assemblea straordinaria veniva spedito ai signori ST. soltanto in data 18.07.2013 (cfr. docc. 2, 3 e 4 delle parti attrici).

Ora, ai sensi dell'art. 1136, 6° comma, c.c. (come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220) poi, *“L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”*.

Inoltre, ai sensi dell'art. 66, 3° comma, disp. attuaz. c.c. (come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220) *“L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*.

Non rileva la previsione di un maggior termine previsto nel regolamento di condominio, in quanto, ai sensi dell'art. 72 disp. attuaz. c.c. *“I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69”*.

Del resto, anche anteriormente all'entrata in vigore della Legge 11 dicembre 2012 n. 220, secondo l'orientamento della Cassazione a Sezioni Unite, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi “nulle” le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione

all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi "annullabili" le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (cfr. per tutte: Cass. civile, Sezioni Unite, 07 marzo 2005, n. 4806 n. *Giust. civ. Mass.* 2005, 3, in *D&G - Dir. e giust.* 2005, 14 15 ed in *Giur. it.* 2005, 2042).

Ne consegue che la mancata tempestiva comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, bensì l'annullabilità della delibera condominiale, la quale è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio soltanto ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione) (cfr. in tal senso: Cass. civile, Sezioni Unite, 07 marzo 2005, n. 4806 n. *Giust. civ. Mass.* 2005, 3, in *D&G - Dir. e giust.* 2005, 14 15 ed in *Giur. it.* 2005, 2042; Cass. civile, sez. II, 05 maggio 2004, n. 8493 in *D&G - Dir. e giust.* 2004, 26 118; Cass. civile, sez. II, 05 febbraio 2000, n. 1292 in *Foro it.* 2001, I,3225; Cass. civile, sez. II, 05 gennaio 2000, n. 31 in *Giur. it.* 2000, 1591; Cass. civile, sez. II, 05 febbraio 2000, n. 1292 in *Giust. civ. Mass.* 2000, 247).

2.3. Senonché, il Condominio convenuto ha eccepito l'avvenuta cessazione della materia del contendere.

L'eccezione risulta fondata e meritevole di accoglimento.

Invero, risulta documentalmente provato che, a seguito della predetta delibera dell'assemblea in data 18.07.2013 impugnata dai signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca., l'amministratore del Condominio convenuto ha convocato altra assemblea in data 26.10.2013, la quale ha deliberato, all'unanimità, l'annullamento della precedente delibera, essendo stato verificato che non tutti i condomini erano stati avvisati nei termini previsti (cfr. la copia del verbale della citata assemblea prodotta dal convenuto).

Ora, secondo l'orientamento della Cassazione, meritevole di essere condiviso, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c. dettato in tema di società di capitali ma, per identità di *ratio*, applicabile anche in materia di condominio, finanche la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la "cessazione della materia del contendere" (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, sez. III civile, Sent. 17 maggio 2011 n. 3552 in *Altalex* on line n. 3480 del 23.01.2012 ed in *Il Foro Padano* Ott./Dic. 2012, Parte Prima, pag. 607; Cass. civile, sez. II, 28 giugno 2004, n. 11961 in *Riv. giur. edilizia* 2005, I, 88 ed in *Giust. civ. Mass.* 2004, 6), e senza che in detta causa possa inserirsi questione circa la legittimità della nuova deliberazione, trattandosi di ampliamento del *thema decidendi* precluso prima dalla novella al codice di rito del 1990 e poi dalle riforme del 2005 (cfr. in tal senso: Tribunale Monza, sez. I, 19 luglio 2001 in *Giur. merito* 2002, 403)

In altre parole, la disposizione dell'art. 2377, ult. comma, c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici, con la conseguenza che nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare del condominio si verifica la "cessazione della materia del contendere" quando risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia validamente deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, sez. III civile, Sent. 17 maggio 2011 n. 3552 in *Immobili & Proprietà* n. 3/2012, pag. 195; Tribunale Torino, Sent. 19 giugno 2008 n. 4459/08 in *Immobili & Proprietà* 2008, n. 11, pag. 733 ed in *Diritto & Giustizia* on line sul sito www.dirittoegiustizia.it -arretrato del 26.09.2008-; Cass. civile, sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159 in *Giust. civ. Mass.* 1993, 513; Cass. civile, sez. II, 30 dicembre 1992, n. 13740 in *Vita not.* 1993, 197 ed in *Giust. civ. Mass.* 1992, fasc.12).

Dunque, ove sopravvenga la sostituzione della delibera invalida ex art. 2377 comma 4 c.c., l'annullamento non può avere luogo e interviene la "cessazione della materia del contendere", restando sottratto al giudice adito per l'impugnazione il potere-dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo, il quale potrà semmai essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, se si ritenga che anch'esso non sia conforme alla legge o all'atto costitutivo (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, Sent. 19 giugno 2008 n. 4459/08 in *Immobili & Proprietà* 2008, n. 11, pag. 733 ed in *Diritto & Giustizia* on line sul sito www.dirittoegiustizia.it -arretrato del 26.09.2008- ed in *Giuraemilia - UTET Giuridica* sul sito www.giuraemilia.it -aggiornamento del n. 42/2008 del 19.12.2008-; Tribunale Monza, 05 marzo 2001 in *Giur. comm.* 2002, II, 528).

Ciò vale, a maggior ragione, nel caso di specie, tenuto conto che, come si è detto, l'amministratore del Condominio convenuto ha convocato altra assemblea in data 26.10.2013, la quale ha deliberato, all'unanimità, l'annullamento della precedente delibera del 18.07.2013.

2.4. Pertanto, in accoglimento della predetta eccezione proposta dal Condominio convenuto, dev'essere dichiarata la cessazione della materia del contendere relativamente all'impugnazione della deliberazione assembleare impugnata.

3. Sulle spese processuali.

3.1. Peraltro, anche nel caso di declaratoria di cessazione della materia del contendere le spese giudiziarie devono essere liquidate dal giudice secondo il criterio della "soccumbenza virtuale" (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, sez. III civile, Sent. 17 maggio 2011 n. 3552 in *Il Foro Padano* Ott./Dic. 2012, Parte Prima, pag. 607 ed in *Immobili & Proprietà* n. 3/2012, pag. 195; Cass. civile, sez. III, 8 giugno 2005, n. 11962 in *Giust. civ. Mass.* 2005, f. 6; Cass. civile, sez. III, 2 agosto 2004, n. 14775 in *Giust. civ. Mass.* 2004, f. 7-8; Cass. civile sez. III, 10 aprile 1998, n. 3734 in *Giust. civ. Mass.* 1998, 789; Tribunale Torino, Sent. 09 marzo 2006 in *Giurisprudenza Piemonte* on line sul sito www.giurisprudenza.piemonte.it ed in *Giuraemilia - UTET Giuridica* on line www.giuraemilia.it).

Con specifico riferimento alla materia delle impugnazioni delle delibere assembleari condominiali, la giurisprudenza ha affermato che:

- “la declaratoria di cessazione della materia del contendere non fa venir meno l’interesse delle parti alla pronuncia sulle spese processuali per cui il giudicante, valutata la fondatezza della domanda, deve provvedere alla loro liquidazione che può essere effettuata in base al principio della soccombenza virtuale” (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, sez. III civile, Sent. 17 maggio 2011 n. 3552 in *Il Foro Padano* Ott./Dic. 2012, Parte Prima, pag. 607);

- “al giudice che dichiara cessata la materia del contendere, in conseguenza dell’avvenuta sostituzione della delibera, spetta il regolamento delle spese processuali, con la conseguenza che la relativa pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale” (cfr. in tal senso: Tribunale Ariano Irpino, 14 marzo 2000 in *Giur. merito* 2002, 84);

3.2. Nel caso di specie, deve ravviarsi la soccombenza virtuale del Condominio convenuto, tenuto conto che, come si è detto ampiamente in precedenza, la delibera assembleare impugnata era annullabile.

Pertanto, il Condominio convenuto dev’essere dichiarato tenuto e condannata a rimborsare agli attori signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. le spese processuali, così come liquidate in dispositivo, in conformità dell’art. 9 D.L. n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 27/2012 e del Regolamento adottato con il D.M. 20.07.2012 n. 140 (pubblicato sulla G.U. n. 195 del 22.08.2012).

Precisamente, tenuto conto del valore e della natura e semplicità della controversia, nonché dell’esiguo numero e limitata complessità delle questioni trattate, i compensi vengono liquidati sulla base della Tabella A) allegata al predetto Regolamento, secondo i seguenti valori di liquidazione previsti nello scaglione di valore indeterminabile, e, dunque, nello scaglione “di riferimento valore della causa tra Euro 25.001,00 ed Euro 50.000,00” e comprensivi anche del procedimento cautelare di sospensione:

Euro 600,00 per la fase di studio;

Euro 300,00 per la fase introduttiva;

Euro 750,00 per la fase decisoria;

per un totale di Euro 1.650,00=.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Sezione Terza Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 24839/2013 R.G. promossa dai signori ST. Livio, ST. Do. e ST. Ca. (attori) contro il CONDOMINIO SITO IN MO., STRADA G. N. 353, in persona dell’amministratore *pro tempore* sig. DIANA Antonio (convenuto), nel contraddittorio delle parti:

1) Dichiarare la cessazione della materia del contendere relativamente all’impugnazione della delibera assembleare in data 18.07.2013.

2) Dichiarare tenuta e condanna il convenuto CONDOMINIO SITO IN MO., STRADA G. N. 353a rimborsare agli attori signori ST. Livio, ST. Do. E ST. Ca. le spese processuali, liquidate in complessivi **Euro 2.347,39=** (di cui Euro 1.650,00= per compensi ed il resto per esposti), oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge ed oltre alle spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Così deciso in Torino, in data 28 marzo 2014.

Sentenza n. 2396 depositata in data 01.04.2014.