

Nell'assemblea condominiale, quando deve essere convocato il nudo proprietario? E quando invece deve essere convocato l'usufruttuario?

Autore: Pugliese Marcello

In: Diritti e doveri

Massima.

“Qualora una unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all'assemblea che intenda deliberare l'approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale **deve essere convocato il nudo proprietario**, trattandosi di opere di **manutenzione straordinaria.**”

Questo è quanto ha deciso la Corte di cassazione, con sentenza n° 16774/2013. (Precedente conforme: Cass. civ., sez II, 5 novembre 1990, n. 10611).

1. Questione.

Due fratelli (F. e R. Rossi) sono nudi proprietari di alcune unità immobiliari, mentre usufruttuaria è la loro madre. I fratelli non vengono convocati all'assemblea condominiale perché, sostiene il condominio, essi "non avevano diritto ad essere avvisati per prendere parte all'assemblea, in quanto la relativa delibera interessava solo l'usufruttuaria, avendo ad oggetto attività di ordinaria amministrazione".

In particolare, il condominio ritiene oramai cessata la materia del contendere perché in data successiva (15/09/1999) a quella della delibera impugnata (del 29/12/1998) si è tenuta una nuova assemblea con la quale sono stati nuovamente approvati gli stessi punti dell'ordine del giorno precedente.

2. Il giudizio di merito.

Il Tribunale di Roma, adito dai fratelli Rossi, con sentenza n. 6602/2002, dichiara cessata la materia del contendere per quel che riguarda la prima delibera (cioè quella del 29 dicembre 1998). Invece tutte le altre domande vengono rigettate e dichiarate inammissibili.

La corte d'Appello di Roma accoglie parzialmente l'impugnazione proposta dai Rossi relativamente alla ripartizione delle spese per i frontalini dei balconi, nel senso che tale spesa deve essere posta a carico dei singoli condomini. Per il resto viene confermata la sentenza del giudice di primo grado.

3. Il giudizio di legittimità.

I Rossi ricorrono dunque per cassazione. Con il **primo motivo** denunciano la "violazione e falsa

applicazione dell'art. 1137 c.c., ed art. 112 c.p.c., nonché il vizio di omessa pronuncia". In particolare, ad avviso dei ricorrenti, "la Corte territoriale avrebbe completamente omesso di pronunciarsi circa l'annullamento della delibera del 29 dicembre 1998 per difetto di preventiva comunicazione dell'avviso e della data dell'assemblea e della trasmissione dell'estratto del verbale d'assemblea ad ogni singolo condomino".

Con riferimento a tale doglianza, il giudice di legittimità decide che **"il motivo non è fondato"**. Inoltre, lo stesso giudice decide che **i nudi proprietari non hanno "alcun titolo per essere invitati alle dette assemblee**, così risultando privi in ogni caso di impugnare le delibere".

3.1. L'efficacia sanante della delibera assembleare nei confronti della precedente.

Si è detto che la delibera assembleare successiva aveva approvato gli stessi punti dell' o.d.g. della precedente e non era mai stata impugnata. I ricorrenti denunciano che in realtà le due delibere non hanno lo stesso contenuto perciò "la successiva era stata erroneamente considerata avere efficacia sanante rispetto alla prima".

La Suprema Corte decide che "la doglianza è fondata". La seconda delibera **non può avere efficacia sanante** nei confronti della prima, perché con quest'ultima **"ha ben pochi punti in comune"** in quanto, **l'ordine del giorno** delle due assemblee **contiene** dei **punti** relativi a delle **questioni completamente diverse tra loro**. E questa constatazione, precisa la Corte, emerge proprio dal confronto dei suddetti singoli punti del sopramenzionato o.d.g..

Ed è sostanzialmente su questa difformità di argomenti delle due assemblee che la Corte di cassazione basa la sua decisione, nel senso che la seconda delibera non può avere efficacia sanante nei confronti

della prima.

Dunque, anche per la cassazione i nudi proprietari non hanno alcun titolo per essere invitati alle assemblee quando con esse si devono decidere questioni di ordinaria amministrazione.

Caso diverso, invece, si ha quando in un'assemblea si debba discutere di questioni inerenti a lavori di **straordinaria** manutenzione. A tale proposito, infatti, la Corte di cassazione dichiara **fondato** il quarto motivo a mezzo del quale i ricorrenti "deducono che i Rossi quali **nudi proprietari** avevano interesse a partecipare all'assemblea del 29 dicembre 1998, per cui essi avevano **diritto ad essere convocati** perché alcuni punti del relativo o.d.g. avevano ad oggetto **lavori di straordinaria manutenzione**, come il ripristino della facciata".

Pertanto, la Corte decide che quando si tratta di atti di **straordinaria** manutenzione "i nudi proprietari quali i Rossi, avevano indubbiamente diritto a parteciparvi e dovevano dunque essere convocati."

Il ricorrente, con il sesto motivo, sostiene che i condòmini **avrebbero ben potuto "proporre in sede assembleare una domanda di rendiconto** ex art. 263 c.c. su oggetto eccedente l'ordinaria amministrazione". Con riferimento a questo motivo **il giudice di legittimità** decreta che **questa questione deve essere proposta in assemblea di condominio, perché la Corte di cassazione non è la sede appropriata** per decidere su tale questione. Quindi, **"la domanda non ha pregio"**.

4. Rassegna di giurisprudenza.

“In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, **l’omessa convocazione di un condomino** costituisce **motivo di annullamento** delle deliberazioni assunte dall’assemblea, che può ottenersi solo con l’esperimento di un’azione ad hoc nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall’assemblea.” (Cass. civ, sez II, 1 agosto 2006, n. 17486).

“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. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l’annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall’art. 1137, terzo comma, c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.” (Cass. civ, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, n. 4806).

“**L’amministratore** di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell’assemblea, è **tenuto a svolgere le indagini suggerite dall’ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito** onde poter comunicare a tutti l’avviso di convocazione”. (Cass. civ, sez. II, 28 novembre 2000, n. 15283).

“Nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell’art. 1136, comma sesto, c.c., l’assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può **deliberare** se non consta che sono stati **invitati tutti** i condomini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa.”

(Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1995, n. 1980)

“In tema di condominio negli edifici, la disposizione del sesto comma dell’art. 1136 c.c. – secondo cui l’assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione – implica che **ogni condomino ha il diritto d’intervenire all’assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare**, con la conseguente necessità che **l’avviso di convocazione** sia non solo **inviato** ma anche **ricevuto** nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza).” (Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1985, n. 5769).

“La comunicazione dell’**avviso di convocazione** dell’assemblea dei condomini può essere data con **qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo** e può esser provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, **in concreto, ricevuta la notizia**. (Nella specie, si è ritenuta sufficiente la prova desumibile da un foglio nel quale risultata apposta la firma dei condomini “per ricevuta convocazione assemblea condominiale del 25-26 febbraio 1988”).” (Cass. civ, sez II, 28 gennaio 1995, n. 1033).

“Al fine della valida costituzione dell’assemblea dei condomini di un edificio, la prova che **l’avviso di convocazione** sia stato effettivamente consegnato al singolo condomino può essere acquisita **anche con presunzioni**, aventi i requisiti di gravità, precisione e concordanza stabiliti dall’art. 2729 c.c.(Nella specie, il giudice del merito aveva considerato raggiunta detta prova, rilevando che l’avviso di convocazione era stato da questi consegnato alla moglie del portiere, con funzioni di sostituta, presso lo stabile in cui si trovava il destinatario. La S.C., premesso il principio di cui sopra, ha ritenuto corretta la statuizione).” (Cass. civ., sez II, 19 gennaio 1985, n. 140).

<https://www.diritto.it/nell-assemblea-condominiale-quando-deve-essere-convocato-il-nudo-proprietario-e-quando-invece-deve-essere-convocato-l-usufruttuario/>