

**I condomini che si accorgono (prima o durante una lite in giudizio) che una delibera e' illegittima possono benissimo (ed opportunamente) sostituirla, facendo venire meno "la materia del contendere"**

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 2377 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2999 del 10/2/2010; Trib. Ivrea - sentenza del 7 febbraio 2017

## **La vicenda**

Un condomino, che si era **distaccato dall'impianto centralizzato**, si dotava di una nuova canna fumaria autonoma e, pertanto, non utilizzava più quella condominiale.

Successivamente i condomini deliberavano **opere di manutenzione straordinaria della canna fumaria comune**, stabilendo che dalle spese fosse **esonerato** il condomino che si era **distaccato** dall'impianto centrale.

I condomini, però, poco tempo dopo, **deliberavano nuovamente** il rifacimento canna fumaria centrale ma in tale decisione stabilivano che alle spese di manutenzione della parte comune **partecipasse anche il condomino distaccato**.

Quest'ultimo chiedeva al giudice di pace **l'annullamento della seconda delibera** e tale domanda veniva accolta: secondo il giudice di pace ormai l'attore aveva una sua canna fumaria autonoma e quindi non doveva sostenere i costi per una parte condominiale inutilizzata; il Tribunale, arrivava alla stessa conclusione, osservando che le spese oggetto della seconda delibera si riferivano a lavori già approvati dai condomini con la prima delibera con la quale avevano stabilito di sostenere integralmente la spesa, escludendo dall'obbligo di pagamento il distaccato.

I condomini ricorrevano in cassazione facendo presente che con la prima delibera si erano voluti accollare unicamente le spese relative ai lavori eseguiti nei loro appartamenti, ma non anche quelle relative alla

parte condominiale della canna fumaria; inoltre notavano che **nulla avrebbe impedito all'assemblea di deliberare nuovamente sulla ripartizione delle spese** di un lavoro di rilevanza condominiale.

## La questione

I condomini che si accorgono (prima o durante una lite in giudizio) che una delibera è illegittima possono **sostituirla** con altra decisione assembleare (questa volta legittima)?

## La soluzione

La Cassazione ha dato ragione al condominio in quanto è possibile sostituire una delibera, soprattutto se invalida, con altra decisione.

La Cassazione precisa che si ha sostituzione nel caso in cui la **nuova delibera regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati nella precedente assemblea**.

Nella normativa condominiale contenuta nel codice non si rinviene alcuna norma sul problema della sostituzione di una delibera assembleare. E' vero però che secondo **l'art 2377 c.c.** l'annullamento della delibera non può aver luogo, se la delibera impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società, e sul risarcimento dell'eventuale danno.

Tale norma - come precisa la Cassazione - benché dettata **con riferimento alle società per azioni**, ha carattere generale ed è perciò applicabile a situazioni simili, quali le assemblee dei condomini.

Di conseguenza secondo i giudici supremi la prima delibera che aveva esonerato il distaccato dal pagamento delle spese della canna fumaria comune doveva ritenersi superata da quella successiva che invece richiedeva allo stesso distaccato di partecipare agli oneri condominiali per il rifacimento dello scarico dei fumi condominiale.

## Le riflessioni conclusive

Come hanno osservato i giudici supremi, la sostituzione della delibera che esonerava il condomino distaccato dal pagamento della canna fumaria condominiale è stata legittima e necessaria.

**La canna fumaria è soggetta alla presunzione di comunione** di cui all'art. 1117, n. 3, c.c., pertanto - salvo diversa previsione di destinazione contenuta nel titolo - deve ritenersi un elemento essenziale

dell'impianto centralizzato condominiale.

I distaccati sono comunque tenuti a pagare **le spese di manutenzione straordinaria** (cioè gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico), **le spese di conservazione** (relative alle operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi), **le spese per la "messa a norma"** dell'impianto centrale.

Del resto l'articolo 1118 c.c., secondo e terzo comma, afferma il c.d. principio di irrinunciabilità secondo il quale **il condomino non può esonerarsi dalle spese per la conservazione di un bene o impianto comune**, nemmeno rinunciando al diritto di proprietà su tali beni.

Il condomino, peraltro, non viene dispensato dall'esonero delle spese di conservazione, bensì solo da quelle derivanti dall'uso.

In altre parole il distaccato rimane proprietario dell'impianto centrale (a cui può riallacciarsi) ma rinuncia ad usarlo.

Ne consegue che deve sostenere tutte le spese di manutenzione per mantenere in vita un bene comune di cui continua ad essere proprietario. Tale situazione **non cambia neppure se un condomino decide di utilizzare una canna fumaria autonoma**.

Alla luce di quanto sopra non è legittima la delibera a maggioranza che esonera il distaccato dal pagamento delle spese di rifacimento della canna fumaria: la prima delibera quindi era nulla e opportunamente l'assemblea ha deciso di sostituirla con altra che invece ha imposto al distaccato la partecipazione per millesimi alle spese di manutenzione della canna fumaria condominiale.

La questione della sostituzione di una delibera è stata recentemente presa in considerazione dalla Cassazione.

Il caso esaminato riguardava il comportamento di un condomino che aveva cominciato ad **utilizzare una stanza comune al piano terreno del caseggiato, adibendola a biblioteca personale**; tuttavia per tale utilizzo aveva versato al condominio somme di danaro variate nel tempo. L'assemblea **deliberava però di invitare il condomino ad abbandonare il locale comune**. Quest'ultimo impugnava tale delibera presso il Tribunale ritenendola illegittima.

Il Tribunale poi dichiarava la cessazione della materia del contendere stante l'intervenuta sostituzione della delibera impugnata con altra successiva, con la quale il condominio aveva deciso di proporre al condomino "amante dei libri" **la stipula di un regolare contratto di locazione avente ad oggetto la stanza**, di durata annuale e rinnovabile automaticamente, per un canone mensile determinato, **con**

**l'invito all'amministratore del condominio a dare incarico al legale di adottare tutte le opportune iniziative giudiziarie nel caso non accettasse la proposta.**

Questa decisione del Tribunale è stata confermata dalla Corte d'Appello e poi ritenuta dalla Cassazione conforme al generale principio dell'applicabilità dell'art. 2377 c.c. sopra detto alle delibere dell'assemblea e comunque corretta in quanto si ha sostituzione di delibera nel caso in cui una nuova decisione assembleare regoli il medesimo oggetto, come è avvenuto nel caso di specie, in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza; infatti, con la seconda delibera si è ipotizzato una valida proposta contrattuale di locazione e solo nel caso di rifiuto da parte del condomino l'avvio di una richiesta giudiziale di rilascio della stanza in questione. Questa delibera ha sostituito la prima con la quale invece si invitava il condomino alla restituzione della stanza sita al piano terreno e da lui adibita a biblioteca personale. In tal senso, perciò, qualora l'assemblea regolarmente riconvocata in seguito alla contestazione giudiziale della prima delibera, faccia luogo all'adozione di una delibera diversa sui medesimi argomenti, ponendo in essere un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido, **si verifica un'ipotesi di cessazione della materia del contendere** (Cass. civ., sez. II, 03/08/2018, n. 8515).

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/i-condomini-che-si-accorgono-prima-o-durante-una-lite-in-giudizio-che-una-delibera-e-illegittima-possono-benissimo-ed-opportunamente-sostituirla-facendo-venire-meno-la-materia-d/>