



## REPUBBLICA ITALIANA

### NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO

#### La Corte d'Appello di Catanzaro

##### Prima Sezione Civile

nelle persone dei Sig.ri Magistrati

Dott.ssa ... ..

– Presidente

Dott. ....

– Consigliere

Dott. ....

– Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

#### SENTENZA

nella causa iscritta al n. ..../2016 R.G.

Oggetto: Comunione e Condominio,  
impugnazione di delibera assembleare –  
spese condominiali

proposta da

... .., nato a Castrovillari il ... .., difeso dall'avv. ... ..,

– appellante

contro

Condominio “Palazzo ...” (...), in persona dell'amministratore, difeso dall'avv. ... ..,

– appellato

Conclusioni delle parti:

– per la parte appellante: in riforma della sentenza impugnata, accogliere il ricorso presentato in primo grado;

– per la parte appellata: rigettare l'appello.

#### FATTO E DIRITTO

Franco Scrivano, con il ricorso depositato in data 24.11.2011, ha impugnato davanti al Tribunale di Cosenza la delibera assunta in data 19.9.2011 dall'assemblea del condominio “Palazzo ...”, situato in Rende, via ... n. ....

Il ricorrente, usufruttuario di un appartamento, ha eccepito l'annullabilità della delibera per non essere stato convocato il nudo proprietario, sostenendo che la convocazione di questo



era necessaria in quanto l'assemblea era convocata per deliberare circa lavori di manutenzione straordinaria.

Il condominio “...” ha resistito, eccependo, tra l'altro, il difetto di legittimazione ad impugnare in capo all'usufruttuario, sul presupposto che questo non aveva il diritto di partecipare e di votare in un'assemblea convocata per approvare eventualmente opere di manutenzione straordinaria.

Il Tribunale, con la sentenza n. 1018/2016, depositata il 9 maggio 2016, ha dichiarato inammissibile l'impugnazione, avendo ritenuto escluso in capo al ricorrente, quale usufruttuario, la titolarità del rapporto sostanziale dedotto nella causa.

Franco Scrivano ha proposto appello avverso la sentenza.

Il condominio “Palazzo ...” ha resistito.

L'appello non può essere accolto.

È provato che la delibera impugnata era relativa a lavori di manutenzione straordinaria: il fatto risulta dal verbale dell'assemblea del 19.9.2011 (in copia, agli atti).

Il fatto, comunque, oltre ad essere dimostrato direttamente dal verbale dell'assemblea, in cui è riportato il contenuto esatto della delibera, è stato rappresentato dallo stesso attore in primo grado (pagg. 1-2 del ricorso) e non è oggetto di contestazione.

L'art. 67 disp. att. c.c. – nel testo vigente *ratione temporis* – dispone, al comma 3, che «l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni».

Da questa norma la giurisprudenza di legittimità ha desunto il principio per cui alle assemblee il cui ordine del giorno abbia ad oggetto lavori od opere di manutenzione straordinaria deve essere convocato e può partecipare (esercitando i diritti di intervento e di voto, insiti nella partecipazione attiva) il nudo proprietario, rimanendo escluso che l'usufruttuario abbia titolo per essere convocato, per partecipare e, perciò, per impugnare la delibera assembleare.

Ad esempio, secondo una pronuncia espressiva di un principio consolidato qualora una unità immobiliare 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» (Cass. n. 16774/13).

In sostanza – la pronuncia è risalente, ma il principio è perfettamente attuale e valido



ancora oggi –, «nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, a norma dell'art 67 disp. att. c.c., il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria se, invece, si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale, quindi, non può dare validamente il suo voto su materia riservata al nudo proprietario» (Cass. n. 10/69, la quale ha definito la ragione per cui il detto criterio, che si fonda sulla natura delle opere da deliberare, non è contrario alla disciplina delle spese dettata dalle norme specifiche dell'usufrutto e il motivo per cui questo non sono in conflitto con il citato art. 67; nel medesimo senso, Cass. n. 10611/90).

Nelle materie riservate al nudo proprietario, tutto ciò che non è ordinaria amministrazione e che non attiene all'uso e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, l'usufruttuario non ha alcun diritto e, in particolare, non ha diritto di voto.

Non potendovi esercitare il diritto di voto, l'usufruttuario non deve essere convocato alle assemblee il cui oggetto di discussione sia soltanto un'opera di manutenzione straordinaria.

D'altronde, il principio è un riflesso perfetto della regola per cui le spese per le riparazioni straordinarie sono a carico esclusivo del nudo proprietario (art. 1005 c.c.), mentre l'usufruttuario è tenuto a sostenere le spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria (Cass. n. 2236/12).

Correttamente, quindi, il Tribunale ha ritenuto che il ricorrente, quale usufruttuario, pur avendo la legittimazione ad agire (che prescinde dalla titolarità effettiva del rapporto sostanziale dedotto nella causa), non ha la titolarità del rapporto sostanziale disciplinato dalle disposizioni codicistiche da cui si evincono i criteri di spettanza, alternativamente in capo al nudo proprietario o all'usufruttuario, del diritto di partecipare e votare nelle assemblee in cui si deve discutere e deliberare di opere di manutenzione straordinaria.

Fermo restando che l'appellante, quale usufruttuario, non doveva essere convocato all'assemblea, allo stesso non è attribuito il diritto di impugnare la delibera condominiale facendo valere il vizio di omessa convocazione del nudo proprietario (pagg. 1-2 del ricorso in primo grado: «l'assemblea ha convocato, per deliberare su lavori di straordinaria manutenzione, solo in sig. Scrivano, mentre avrebbe dovuto convocare anche il nudo proprietario»).

Secondo un principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, in materia di



condominio negli edifici, «il condomino assente in assemblea, ma 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 disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220» (Cass. n. 9082/14).

In sostanza, «la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti» (Cass. n. 6735/20).

Sulla base di questo principio l'usufruttuario, a cui spetta il diritto ad essere convocato e di partecipare (anche votando) alle assemblee condominiali nei limiti previsti dall'art. 67 disp. att. c.c., non può impugnare la delibera facendo valere il vizio di annullabilità da omessa convocazione del nudo proprietario, titolare di un autonomo (e non alternativo) diritto ad essere convocato e a partecipare alle assemblee chiamate a deliberare su manutenzioni straordinarie.

Né la questione è relativa ad un interesse ad agire, che anche l'usufruttuario potrebbe avere o fare valere, a tutela di una (astratta, non essendo tenuto a sopportare le eventuali spese che derivassero dall'approvazione di lavori di riparazione straordinaria) regolarità o legittimità del procedimento di formazione della volontà assembleare.

La decisione di primo grado si fonda non su un ritenuto difetto di interesse ad agire, ma sull'accertamento della mancanza di titolarità del rapporto sostanziale dedotto nella causa.

La considerazione è del tutto esente da errore.

Infatti, l'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla eliminazione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento (così, Cass. n. 6735/20, in motivazione, la quale ha



puntualizzato anche che è il condomino non ritualmente avvisato, il quale invochi l'annullamento, a dovere dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti).

Non può dirsi fondato, quindi, il motivo, articolato nell'atto di appello (pag. 3), con cui si sostiene che l'impugnazione era volta ad ottenere l'annullamento di una delibera formata «in spregio delle norme in materia di corretta individuazione delle maggioranze necessarie per deliberare».

Ogni altra questione, considerata la ragione che ha determinato l'inammissibilità della domanda in primo grado, esattamente dichiarata con la sentenza, è irrilevante.

Pertanto, applicando i principi giurisprudenziali illustrati – da cui questa Corte non può discostarsi – e tenuto conto degli elementi agli atti, l'appello non può che essere respinto.

Le spese di questo grado seguono la soccombenza e si liquidano nel dispositivo sulla base dei parametri di cui al D.M. n. 55/14 (scaglione di valore – tenendosi conto di quanto emerge, anche sul piano delle deduzioni, dagli atti –: fino ad euro 52.000,00), tenuto conto del grado di relativa semplicità e dell'importanza (il valore indicato nell'appello supera di poco il limite dello scaglione 26.000,01-52.000,00) delle questioni controverse e dirimenti e delle attività compiute (fattori che giustificano una riduzione degli importi medi: fase studio: 1.000,00; fase introduttiva: 1.000,00; fase decisionale: 1.800,00).

Si deve dare atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, del D.P.R. n. 115/02.

#### P.Q.M.

la Corte d'Appello, pronunciando definitivamente sulle domande e sulle eccezioni proposte nella causa iscritta al n. .../2016 R.G., respinta ogni altra domanda ed eccezione,

- 1) rigetta l'appello conferma la sentenza impugnata;
- 2) condanna l'appellante a rimborsare all'appellato le spese di questo grado che liquida in euro 3.800,00 per compensi, oltre spese generali (15%), C.P.A. e I.V.A..

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, del D.P.R. n. 115/02, per il pagamento, da parte della appellante, ... .., di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso nella camera di consiglio, tenutasi in collegamento da remoto, del 15 luglio 2021.

Il Consigliere estensore

Dott. ... ..

Il Presidente

Dott.ssa ... ..

