

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- ROSA MARIA DI VIRGILIO                      Presidente
- LINALISA CAVALLINO                        Consigliere
- ANTONIO SCARPA                              Consigliere
- ROSSANA GIANNACCARI                    Consigliere-Rel.
- GIUSEPPE FORTUNATO                      Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO  
Ud.04/10/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 4324/2023 R.G. proposto da:

(omissis)                      (omissis)                      ttivamente domiciliato                      in                      (omissis)

)  
**-ricorrente-**

**contro**

(omissis)                      (omissis)                      (omissis)                      (omissis)                      (omissis)                      (omissis) ,  
elettivamente domiciliati in                      (omissis)

che li rappresenta e difende  
**-controricorrenti-**

**nonchè**

(omissis)



(omissis)

)

### **-intimati-**

avverso ORDINANZA di TRIBUNALE FOGGIA n. 6239/2014 depositata il 05/01/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/10/2023 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

### **FATTI DI CAUSA**

(omissis) (omissis) propose impugnazione innanzi al Tribunale di Foggia avverso la delibera del Condominio di (omissis), con cui era stato approvato il bilancio consuntivo per l'annualità 2011 ed il conseguente riparto, lamentando la violazione dell'art.1123 cc, perché la delibera sarebbe stata assunta con la partecipazione ed il voto di soggetti non legittimati; il ricorrente dedusse la violazione dell'art. 26 del regolamento condominiale per non avere l'amministratore di condominio allegato alla convocazione il bilancio dell'anno precedente ed il relativo riparto. Il Tribunale di Foggia, con ordinanza del 5.1.2023 dichiarò la propria incompetenza per valore in favore del Giudice di Pace di Trinitapoli poiché l'obbligazione di pagamento contestata, pari ad € 1669,94 ovvero ad € 4193,93, rientrava nella competenza per valore del giudice di pace.

(omissis) (omissis) a proposto regolamento di competenza avverso la citata ordinanza sulla base di un unico motivo.

(omissis) (omissis) ra depositato una memoria difensiva

In prossimità dell'adunanza in camera di consiglio, il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

Il P.G. ha concluso per l'accoglimento del ricorso e la declaratoria di competenza del Tribunale di Foggia.



## RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli art. 7,9 e 12 comma 1 cpc, con conseguente erroneità della condanna al pagamento delle spese processuali, per avere il Tribunale erroneamente individuato il valore della controversia facendo riferimento alle spese in rendiconto sostenute nell'anno 2011, pari a € 4.198,93 mentre invece la causa avrebbe valore indeterminato perché sarebbe stata dedotta la nullità della delibera condominiale e l'importo complessivo del rendiconto sarebbe pari ad € 11.247,05, richiamando altresì l'art. 1130 bis cpc, che disciplina il contenuto del rendiconto condominiale. Il ricorrente si duole anche della condanna alle spese di lite nei confronti di tutti i condomini costituiti, non avendo il Tribunale considerato che la parte convenuta era unica e cioè il condominio di (omissis)

, nonostante fosse stata disposta la citazione dei singoli condomini poiché l'amministratore del condominio aveva rifiutato di ricevere la notifica dell'atto di citazione in quanto revocato.

Il motivo è fondato.

Secondo la più recente e consolidata giurisprudenza di questa Corte, alla quale il collegio intende dare continuità, ai fini della determinazione della competenza per valore, la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea



condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro (Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250; Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434)

Tale interpretazione tiene adeguatamente conto della considerazione che la sentenza dichiarativa della nullità o l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale producono sempre un effetto caducatorio unitario sicchè la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione (cfr. Cass. Sez. 2, 29 gennaio 2021, n. 2127; Cass. sez. 2, 25 novembre 1991, n. 12633).

Tale ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale è, del resto, coerente col disposto del primo comma dell'art. 1137 c.c., per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari (Cass. Sez. 6- 2, 6 febbraio 2018, n. 2850; Cass. Sez. 2, 23 febbraio 2012, n. 2737; Cass. Sez. 2, 12 dicembre 2004, n. 21529).

A tale principio non si è uniformato il Tribunale di Foggia che ha declinato la propria competenza in favore del giudice di Pace facendo riferimento al valore dell'obbligazione di pagamento contestata, senza considerare che era stata contestata la validità dell'intera deliberazione e dunque l'importo complessivo del rendiconto, rientrante nella competenza per valore del Tribunale adito.



Il ricorso per regolamento di competenza deve, pertanto, essere accolto; l'ordinanza impugnata va cassata e va dichiarata la competenza del Tribunale di Foggia, innanzi alla quale vanno rimesse le parti per la riassunzione nei termini di legge.

Le spese vanno liquidate nel giudizio di merito.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso, cassa l'ordinanza impugnata, dichiara la competenza del Tribunale di Foggia, innanzi al quale rimette le parti per la riassunzione nei termini di legge.

Spese al merito.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 4 ottobre 2023.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio



Numero registro generale 4324/2023

Numero sezionale 3096/2023

Numero di raccolta generale 36013/2023

Data pubblicazione 27/12/2023

