



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

PATRIZIA PAPA

Consigliera

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

ROSSANA GIANNACCARI

Consigliera

REMO CAPONI

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.18/04/2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12783/2019 R.G. proposto da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in ROMA [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocata [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO [REDACTED] elettivamente
domiciliato in ROMA [REDACTED] presso lo studio dell'avvocata
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ANCONA n.
344/2019 depositata l'11 marzo 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/04/2024 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] ha proposto ricorso articolato in due motivi averso la sentenza n. 344/2019 della Corte d'appello di Ancona, pubblicata l'11 marzo 2019.

Ha resistito con controricorso il Condominio [REDACTED] di [REDACTED]

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380-*bis*.1, c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

3. La causa ha ad oggetto l'impugnazione della deliberazione approvata in data 30 maggio 2012 dall'assemblea del Condominio [REDACTED] [REDACTED] avanzata da [REDACTED] con citazione avviata per la notifica il 29 giugno 2012 e ricevuta dal destinatario il 3 luglio 2012. La delibera impugnata aveva ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale. La Corte d'appello di Ancona ha confermato la sentenza di primo grado, escludendo che i vizi della delibera denunciati dall'attore consistessero in cause di nullità e quindi affermando l'intervenuta decadenza [REDACTED] dall'azione di annullamento per decorso del termine di trenta giorni ex art. 1137 c.c.

I due motivi di ricorso lamentano: a) la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 2379 c.c., insistendosi per la nullità della delibera causata dalla difformità della contabilità dei lavori approvata rispetto al capitolato speciale d'appalto; b) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. in relazione all'art. 2966 c.c., dovendosi ritenere impedita la decadenza dal termine di trenta giorni con la consegna della citazione all'ufficiale giudiziario per la notifica, nella specie avvenuta in data 29 giugno 2012.

4. Vanno dapprima esaminate le eccezioni pregiudiziali sollevate dal controricorrente Condominio [REDACTED]



5. La denunciata nullità della notifica del ricorso per cassazione eseguita a mezzo posta in data 13 aprile 2019 presso il domiciliatario del Condominio [REDACTED] avvocato [REDACTED] morto in data 16 dicembre 2014, con conseguente sopravvenuta inefficacia della dichiarazione di elezione di domicilio, resta sanata con effetto "ex tunc" per raggiungimento dello scopo in conseguenza della costituzione in giudizio dell'intimato, avvenuta con controricorso notificato il 22 ottobre 2019 (benché successiva alla data del passaggio in giudicato della sentenza), anche se effettuata al solo fine di eccepire la nullità, restando in siffatta ipotesi il controricorso ammissibile anche se proposto oltre il termine previsto dall'art. 370 c.p.c. (*ex multis*, Cass. n. 13667 del 2007; n. 15190 del 2005).

6. L'ulteriore eccezione proposta dal controricorrente attiene alla sopravvenuta carenza di interesse ad agire di [REDACTED] avendo questi venduto con atto notaio [REDACTED] del 9 settembre 2016, del quale è prodotta copia, il proprio appartamento compreso nel Condominio [REDACTED] e non essendo, pertanto, più condomino.

La produzione documentale del contratto di compravendita del 9 settembre 2016 va ritenuta ammissibile in forza dell'art. 372 c.p.c., in quanto attiene all'ammissibilità del ricorso, ovvero al venir meno dell'interesse ad agire e quindi dell'interesse a ricorrere.

6.1. È importante premettere che il vizio della deliberazione assembleare del 30 maggio 2012 supposto da [REDACTED] concerneva, per come affermato in ricorso e nella sentenza impugnata, la denuncia di "incongruenze" tra il capitolato speciale d'appalto della manutenzione condominiale, i lavori eseguiti e la conduzione delle opere, con realizzazione di interventi non autorizzati né concordati. Si trattava, dunque, di vizio non rientrante nella "categoria residuale" della nullità delle delibere assembleari, illustrata



nella sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 2021, e quindi da ricondurre, piuttosto ad una impugnazione per annullamento ex art. 1137 c.c.

Come da ultimo riaffermato ancora da Cass. n. 5129 del 2024, la legittimazione ad agire per l'annullamento, attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale. Occorre, peraltro, distinguere, tra l'interesse ad agire mediante impugnazione della delibera e l'interesse tutelato del condomino attore, essendo il primo necessariamente strumentale al secondo. L'interesse del condomino ad impugnare la deliberazione, in particolare, è limitato all'interesse giuridicamente rilevante che egli abbia ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda ex art. 1137 c.c. si limiti in negativo a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea. Parallelamente, l'interesse ad agire, sotto il profilo processuale, suppone che venga prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda.

Deve allora affermarsi che l'azione di annullamento delle delibere dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell'attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione



della controversia, atteso che la perdita di tale qualità determina la conseguente perdita dell'interesse ad agire dell'istante (arg. da Cass. n. 26842 del 2008; n. 4372 del 2003). Legittimati all'esercizio dell'azione ex art. 1137 c.c. sono, infatti, come già considerato, i soli condomini dissenzienti, assenti o astenuti e ciò discende dal principio maggioritario, dal quale è retto il funzionamento dell'assemblea, giacché, come la stessa norma prescrive, le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini e perciò unicamente costoro possono far valere la contrarietà delle stesse alla legge o al regolamento di condominio.

6.2. Il diritto di impugnazione di una delibera condominiale non è un diritto primario, a differenza del diritto di proprietà, sicché la successione nel sottostante rapporto sostanziale di proprietà dell'unità immobiliare neppure determina da sé sola il trasferimento dell'interesse ad agire in capo a chi subentra nei diritti di condominio, e cioè dell'acquirente dell'unità immobiliare.

6.3. Lo *status* di condomino, e cioè di "avente diritto" (artt. 66 e 67 disp. att. c.c.) a partecipare all'assemblea, e perciò ad impugnarne le deliberazioni, attiene, dunque, alla legittimazione ad agire per annullamento ex art. 1137 c.c., ovvero al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare. La legittimazione ad agire per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea manca, viceversa, ove l'attore non sia (più) un condomino, e la relativa carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

6.4. La limitazione della legittimazione in favore dei soli condomini all'azione di annullamento ex art. 1137 c.c. ha evidente ragionevolezza, potendo soltanto coloro che restano obbligati dalla delibera definirsi portatori, altresì, dell'interesse al corretto procedimento di formazione e di espressione della volontà



assembleare, procedimento di cui sono parti necessarie sia nella fase di convocazione, sia nella fase di costituzione del collegio, sia in quella di espressione del voto.

A coloro che non sono condomini si apre, piuttosto, l'eventualità di agire per la declaratoria di nullità di una delibera, da far valere, secondo i principi generali, mediante un'azione di mero accertamento, la quale è esperibile da chiunque vi abbia interesse, tale rivelandosi chi abbia la titolarità di una situazione giuridica qualificata da una correlazione agli effetti della deliberazione nulla adottata dall'assemblea.

6.5. In sostanza, il venir meno, in corso di causa, del requisito di legittimazione consistente nell'essere l'attore condomino impedisce al giudice di pronunciare l'annullamento della deliberazione impugnata, essendo venuto meno il potere dell'attore di interloquire sul modo di operare dell'assemblea e di incidere sugli effetti da essa derivanti, a meno che lo stesso attore non prospetti che la permanente efficacia di detta delibera continua a ripercuotersi sulla sua sfera patrimoniale, ad esempio per essere egli tuttora obbligato a contribuire alle spese che quella aveva approvato e ripartito.

6.6. Avendo dunque [REDACTED] alienato durante il processo (nella specie, già durante il giudizio d'appello) il proprio diritto di proprietà sull'unità immobiliare compresa nel Condominio [REDACTED] deve escludersi che possa più pronunciarsi l'annullamento della delibera avente ad oggetto la manutenzione straordinaria dell'edificio, nella specie lamentandosi la difformità della contabilità dei lavori approvata rispetto al capitolato speciale d'appalto, in quanto la dismissione dello *status* di condomino da parte dell'attore, ora ricorrente, ha fatto venir meno ogni suo interesse ad un diverso contenuto organizzativo di quella delibera e quindi pure ad avvalersi dell'impugnazione, in difetto di specifica allegazione di una



permanente incidenza negativa delle irregolarità denunciate nella sfera giuridica del ricorrente.

Essendo, come detto, l'interesse ad agire per ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa di una delibera assembleare correlato alla qualità di condomino, la perdita di tale status può lasciare sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanti un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio condominiale e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera assembleare presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio.

6.7. Poiché il mutamento della situazione sostanziale, che aveva comportato la perdita della qualità di condomino in capo a [REDACTED] era avvenuto il 9 settembre 2016, ben prima, quindi, del ricorso per cassazione in esame, in questo il ricorrente avrebbe dovuto allegare quale fosse il suo persistente interesse ad ottenere un diverso assetto organizzativo della decisione sui lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato rispetto a quello approvato nella deliberazione assembleare del 30 maggio 2012.

Soltanto, invece, nella memoria depositata ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. il ricorrente ha allegato al riguardo che "l'interesse all'esito della impugnazione della delibera assembleare ... non è venuto meno anche se egli ha venduto l'immobile", in quanto l'azione "tende ad ottenere la declaratoria di nullità della stessa avente ad oggetto l'approvazione della contabilità finale dei lavori di straordinaria manutenzione ...", in forza della quale egli "si è visto quindi richiedere il pagamento della propria quota millesimale", sicché "sussiste anche attualmente l'interesse concreto del ricorrente a far venir meno detta delibera condominiale, posto che ciò comporterebbe il venir meno del



titolo per il quale sono state riscosse le somme da parte del Condominio, che pertanto sarà tenuto a restituirle al predetto”.

Queste deduzioni sono tuttavia inammissibili, giacché la funzione esclusiva delle “sintetiche memorie illustrative” di cui all’art. 380-bis.1. c.p.c. è quella, appunto, di illustrare e chiarire i motivi della impugnazione e di confutare le tesi avversarie, non potendo viceversa esse servire a specificare, integrare o ampliare il contenuto dei motivi originari, allegando, come nella specie, quale perdurante interesse si abbia alla caducazione di una deliberazione assembleare condominiale, nonostante il risalente venir meno della qualità di condomino.

7. Può enunciarsi il seguente principio di diritto: «l’azione di annullamento delle deliberazioni dell’assemblea di condominio, disciplinata dall’art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell’attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale status il conseguente venir meno dell’interesse ad agire dell’istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condomino può lasciar sopravvivere l’interesse ad agire solo quando l’attore vanti un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall’accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio».

8. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza.



Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di cassazione dal controricorrente, che liquida in complessivi € 2.400,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 18 aprile 2024.

La Presidente

MILENA FALASCHI

