

Proprietà e diritti reali

La competenza per valore nelle cause per impugnazione di delibera assembleare

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Contratto di agenzia, gli agenti e la distribuzione

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, Ordinanza del 27.12.2023 n. 36013, Presidente R. M. Di Virgilio, Estensore R. Giannaccari](#)

Massima: *“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 circoscritta 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”.*

CASO

Tizio proponeva impugnazione innanzi al Tribunale di Foggia avverso la delibera del Condominio Alfa con la quale veniva approvato il bilancio consuntivo annuale e il conseguente riparto, lamentando la violazione dell'art. 1123 c.c. in ragione della mancanza di legittimazione alla partecipazione e alla votazione di alcuni soggetti presenti.

In particolare, il ricorrente deduceva la violazione dell'art. 26 del Regolamento condominiale, stante la mancata allegazione alla convocazione da parte dell'amministratore del bilancio dell'anno precedente e il relativo riparto.

Il giudice con ordinanza dichiarava la propria incompetenza per valore in favore del Giudice di Pace poiché l'obbligazione di pagamento contestata pari ad Euro 1669,94 ovvero ad Euro 4193,93, rientrava nella competenza per valore del Giudice di Pace.

Tizio, conseguentemente, proponeva **regolamento di competenza** innanzi alla Corte di cassazione sulla base di un unico motivo.

SOLUZIONE

La Corte accoglieva il ricorso cassando l'ordinanza impugnata e dichiarando la competenza del Tribunale innanzi al quale ordinava alle parti la riassunzione nei termini previsti dalla legge.

QUESTIONI

Tizio deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 7, 9 e 12, comma 1, c.p.c. per avere il Tribunale erroneamente individuato il valore della controversia facendo riferimento alle spese annuali sostenute pari a Euro 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 Euro 11.247,05, richiamando altresì l'articolo 1130 bis c.p.c., che disciplina il contenuto del rendiconto condominiale.

Il ricorrente lamentava anche la condanna alle spese di lite nei confronti di tutti i condomini costituiti, non avendo il Tribunale considerato che la parte convenuta era unicamente il Condominio Alfa, nonostante fosse stata disposta la citazione dei singoli condomini poiché l'amministratore aveva rifiutato di ricevere la notifica dell'atto di citazione in quanto revocato.

Orbene, non esistendo disposizioni specifiche sulla competenza per le impugnazioni condominiali, si deve fare riferimento alle disposizioni processuali generali, per effetto delle quali l'impugnazione va proposta davanti al Giudice di Pace quando il valore della delibera non supera gli Euro 10.000,00 e davanti al Tribunale quando il valore della delibera è superiore al suddetto importo ovvero sia indeterminabile.

Sul punto i giudici di Piazza Cavour si erano già espressi più volte sottolineando come nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia rivolta ad ottenere una sentenza di annullamento produttiva di effetto nei confronti di tutti i condomini, **il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato** e non sulla base del solo importo del contributo alle spese dovuto dal condomino secondo lo stato di ripartizione, per il motivo che la pronuncia non opera unicamente nei confronti dello stesso e nei limiti della sua ragione di debito^[1].

Non mancano comunque pareri discordanti anche all'interno della stessa giurisprudenza di legittimità, la quale si era pronunciata ritenendo che ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea condominiale, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sulla base dell'invalidità della deliberazione, è necessario considerare l'importo contestato, e non l'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al "*thema decidendum*", invece che al "*quid disputandum*". Pertanto, l'accertamento di un rapporto che costituisce la "*causa petendi*" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa^[2].

Ad ogni modo, secondo la pronuncia in esame, la sentenza (di natura dichiarativa) che pronuncia la nullità o l'annullamento della delibera assembleare produce un effetto caducatorio unitario sicché la domanda di impugnazione del singolo non può intendersi limitata all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, alla validità dell'intera deliberazione.

Invero, in tema di competenza per valore, l'art. 12, comma 1, c.p.c. - secondo il quale il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione - subisce una deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto che **va, pertanto, interamente preso in considerazione** ai fini della determinazione del valore della causa[3].

Orbene, tale estensione del giudicato a tutti i condomini rimane, secondo la Suprema Corte, coerente con quanto previsto al primo comma dell'art. 1137 c.c., secondo cui le deliberazioni prese dall'assemblea condominiale sono obbligatorie per tutti i condomini, ritenendo inammissibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa solo nei confronti dell'istante e rimanga invece vincolante per gli altri condomini.

[1] Cass. civ., Ord. n. 19250/2021.

[2] Cass. civ., Ord. n. 21227/2018.

[3] Cass. civ., Ord. n. 2850/2018.

Seminario di specializzazione

Contratto di agenzia, gli agenti e la distribuzione

Scopri di più