



# Immobili & DIRITTO

Mensile  
di documentazione giuridica  
e pratica professionale

1

GENNAIO 2007

## A quale giudice rivolgersi per impugnare una delibera

■ Paolo Donadoni

La competenza a decidere sull'impugnazione di una delibera assembleare da parte di un condomino non appartiene *ratione materiae* al tribunale (come invece accadeva nella vigenza dell'art. 26, R.D.L. 15 maggio 1934, n. 56, convertito in legge 10 gennaio 1935, n. 10). Ciò si può agevolmente verificare attraverso la lettura dell'elenco tassativo di cui all'art. 7, comma 9, cod. proc. civ. e del disposto di cui all'art. 1137 cod. civ.

### Competenza per valore

Il criterio generale per individuare il giudice competente è, pertanto, il valore (cfr. G. Terzago, «Il condominio», Milano 2003, 792; U. Scotti, «I rapporti di vicinato e le cause condominiali», Milano 1997, 9-10). «La competenza sulle controversie instaurate dai condomini mediante l'impugnazione di delibere dell'assemblea dei partecipanti al condominio ... va determinata in base ai criteri generali per valore» (Cass. 15 dicembre 1999, n. 14078).

Dovendo procedere a un'impugnazione di delibera dell'assemblea condominiale, in via preliminare occorre individuare il giudice competente presso cui radicare la procedura giudiziale. Per effettuare tale individuazione vengono in rilievo tre profili di competenza: valore, territorio e materia. Premesso che la competenza inderogabile per materia prevale su quella per valore, e che la competenza per territorio non è alternativa ma integrativa rispetto alle altre due, si verificheranno separatamente i tre profili.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, cod. proc. civ., sussiste la competenza del giudice di pace per l'impugnazione di delibera assembleare quando il valore della controversia non risulti superiore a euro 2.582,28 (cfr. Dogliotti, Figone, «Il condominio», Torino, 2001, 368).

Ciò rilevato e premesso, occorre verificare le modalità attraverso cui si calcola il valore di un'impugnazione di delibera assembleare. Al riguardo si possono discernere due ipotesi. 1. Quando il condomino agisce nei confronti del condominio per sentire dichiarare l'inesistenza di un suo obbligo personale al pagamento di una quota di spesa, sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare oggetto di impugnazione (sulla quale è fondata la pretesa del condominio nei suoi confronti), la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto, in deroga all'art. 12,

comma 1, cod. proc. civ.

In tal caso, infatti, si controverte sulla validità dell'intera deliberazione, per essere da questa sorta l'obbligazione posta a carico del singolo condomino a seguito del riparto di una spesa cui, per singole quote, sono tenuti tutti i partecipanti al condominio. La delibera assembleare, infatti, rappresenta il presupposto necessario (*condicio sine qua non*) del diritto fatto valere dal condominio verso il singolo condomino.

Un esempio può essere quello di una delibera assunta dall'assemblea condominiale senza il rispetto della maggioranza di legge. In tale ipotesi, infatti, l'illegittimità dell'obbligo posto a carico del condomino deriva dall'invalidità della delibera. Un'eventuale declaratoria di invalidità, quindi, non potrà che travolgere l'intera delibera. «Nella controversia promossa da un condomino che agisca nei confronti del

## Il punto su

condominio per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico della spesa deliberata e approvata in via generale e per tutti i condomini dall'assemblea, sull'assunto non dell'insussistenza per qualsiasi titolo della propria personale obbligazione bensì, ex art. 1137 cod. civ., dell'invalidità della deliberazione assembleare sulla quale è fondata la pretesa del condominio nei suoi confronti, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto, il cui valore è, quindi, quello da prendere in considerazione ai fini della determinazione della competenza, atteso che il *thema decidendum* non riguarda l'obbligo del singolo condomino bensì l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale» (Cass. 5 aprile 2004, n. 6617).

2. La contestazione non si estende all'intero rapporto, invece, quando il condomino agisce impugnando la delibera assembleare con riferimento a una singola voce di spesa o porzione di voce di spesa, sull'assunto «della insussistenza per qualsiasi titolo della propria personale obbligazione». Tale principio emerge nella giurisprudenza della Suprema Corte, in quanto lo si deduce *a contrario* da Cass. 5 aprile 2004, n. 6617 (che riguarda quel che definisce «l'inverso caso»), e risulta espressamente enunciato in Cass. 24 gennaio 2001, n. 971. Pertanto, in ipotesi di controversia tra un condomino e il condominio avente a oggetto una singola voce di spesa, o

porzione di voce di spesa, «per determinare il valore della causa debba farsi riferimento ... a quella parte della delibera impugnata sulla cui validità vi è contestazione tra le parti», tenuto conto che «la decisione in ordine a tale contestazione non comporta necessariamente una pronuncia – con efficacia di giudicato – di invalidità dell'intera delibera concernente la voce di spesa in questione» (Cass. 24 gennaio 2001, n. 971).

La delibera nel suo complesso resta valida, in quanto l'impugnazione riguarda soltanto un punto specifico, che può essere una singola voce di spesa, ovvero una porzione di voce di spe-

IL VALORE  
DELLA CAUSA  
SI DETERMINA  
IN BASE ALLA SINGOLA  
VOCE DI SPESA  
CONTESTATA

sa. Distinguiamo le due ipotesi, attraverso degli esempi.

*Primo esempio.* L'assemblea condominiale approva il consuntivo delle spese annuali, composto di venti voci di spesa. Una voce fra queste riguarda le spese per l'impianto fognario, ma un condomino è proprietario soltanto di un locale adibito a uso cantina che non è collegato a detto impianto. Sorge, pertanto, l'interesse di detto condomino a opporsi alla delibera assembleare quanto all'addebito a suo carico della voce di spesa relativa all'impianto fognario. Il Consuntivo oltre a comprendere la voce di spesa relativa all'impianto fognario, ha posto a ca-

rico dei condomini tutte le altre diciannove voci di spesa relative alla gestione condominiale, sulla cui validità tuttavia non vi è contestazione. L'impugnazione, infatti, non riguarda tutte le spese del consuntivo, ma soltanto quelle relative all'impianto di fognatura.

*Secondo esempio.* L'assemblea condominiale approva il consuntivo della gestione annuale del fabbricato, utilizzando come criterio di ripartizione per il 50% delle spese dell'impianto di ascensore i millesimi, e per l'altro 50% l'altezza del piano delle unità immobiliari. Un condomino impugna la delibera in base all'esistenza di un regolamento condominiale contrattuale che prevede come unico criterio di ripartizione per le spese dell'impianto di ascensore quello millesimale. L'oggetto dell'impugnazione non è l'intera somma relativa alla voce di spesa dell'impianto di ascensore, ma soltanto una porzione di detta voce di spesa, e precisamente la metà ripartita secondo il criterio dell'altezza del piano delle unità immobiliari.

Orbene, se «la competenza *ratione valoris* si determina con riferimento alla singola parte della deliberazione condominiale che sia oggetto di impugnazione» (Celeste, «L'assemblea», Milano 2003, 430), in ambedue le ipotesi il valore della causa deve essere determinato «in base all'importo contestato» (cfr. Cass. 24 gennaio 2001, n. 971) e non in base al valore dell'intera deliberazione assunta dal condominio, non implicando l'instaurato giudizio una pronuncia sulla validità della delibera nella sua globalità.

Atteso che non rileva il valore della delibera nel suo complesso, resta ora da chiarire se rilevi la singola voce di spesa

**Tabella 1**

## La giurisprudenza citata

LEGITTIMITÀ
Cass. civ. 30 luglio 1990, n. 7650
Cass. civ. 23 aprile 1991, n. 4441
Cass. civ. 15 maggio 1992, n. 5800
Cass. civ. 23 ottobre 1993, n. 10519
Cass. civ. 20 luglio 1994, n. 6770
Cass. civ. 15 ottobre 1994, n. 8431
Cass. civ. 6 aprile 1995, n. 4009
Cass. civ. 14 giugno 1996, n. 5467
Cass. civ. 25 gennaio 1997, n. 772
Cass. civ. 15 dicembre 1999, n. 14078
Cass. civ. 5 gennaio 2000, n. 25
Cass. civ. 22 maggio 2000, n. 6642
Cass. civ. 24 gennaio 2001, n. 971
Cass. civ. 5 aprile 2004, n. 6617

(o porzione di voce di spesa) contestata, ovvero la quota di tale voce di spesa (o porzione di voce di spesa) addebitata al condomino che impugna la delibera. Ciò non è privo di rilievo, dato che può presentarsi l'ipotesi in cui la singola voce di spesa (o porzione di voce di spesa) esorbiti dalla competenza *ratione valoris* del giudice di pace (2.582,28 euro), mentre la quota di tale voce di spesa (o porzione di voce di spesa) addebitata al condomino vi risulti ricompresa.

Si danno quindi tre casi possibili:

**a.** che sia in contestazione una singola voce di spesa: la singola voce di spesa ha un valore di competenza del tribunale (per esempio, 5 mila euro), ma la quota a carico del condomino che impugna ha un valore di competenza del Giudice di Pace (per esempio, 15/mill. pari a 75 euro).

**b.** che sia in contestazione una porzione di una singola voce di spesa: la singola voce di spesa

ha un valore di competenza del tribunale (per esempio, 10 mila euro), anche la porzione di quella voce di spesa che è in contestazione ha un valore di competenza del tribunale (per esempio, 5 mila euro), mentre la quota di quella porzione di voce di spesa a carico del condomino che impugna ha un valore di competenza del Giudice di Pace (per esempio, 15/mill. pari a 75 euro).

**c.** che sia in contestazione una porzione di una singola voce di spesa: la singola voce di spesa ha un valore di competenza del Tribunale (per esempio, 5 mila euro), mentre la porzione di quella voce di spesa che è in contestazione ha un valore di competenza del giudice di pace (per esempio, 2.500 euro), e anche la quota di quella porzione di voce di spesa a carico del condomino che impugna ha un valore di competenza del giudice di pace (per esempio, 15/mill. pari a 37,5 euro).

Sul punto la giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. Cass. 24 gennaio 2001, n. 971) pare propensa a considerare il valore della singola voce di spesa (*sub a*) o porzione di voce di spesa (*sub b* e *c*). La competenza a decidere, pertanto, spetterà al tribunale nelle ipotesi *sub a* e *b*, e al giudice di pace nell'ipotesi *sub c*. La contestazione tra le parti, infatti, riguarda la validità della delibera sulla ripartizione di quella singola voce (o porzione di voce) di spesa, a prescindere dal fatto che la concreta incidenza per il condomino che ha impugnato sia circoscritta a una quota soltanto di detta spesa.

### Competenza per territorio

Una volta individuata la competenza per valore del giudice (tribunale o giudice di pace) si tratta di verificare la compe-

## Il punto su

tenza territoriale. Questo profilo non pare presentare particolari difficoltà.

Il foro del condominio (nelle cause fra condomini, e non anche in quelle fra condomini e terzi) è da individuarsi, infatti, con riferimento al «luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi», ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ. e, quindi, in cui si trova ubicato l'edificio condominiale, che costituisce *forum condominii* speciale ed esclusivo (cfr. Terzago, *op. cit.*, 792; Dogliotti, Figone, *op. cit.*, 370; Celeste, «Liti condominiali e nuovo processo civile», Milano 1997, 118; Crescenzi, «Le controversie condominiali», Padova, 1991, 135-136 e Lacoppola, «La competenza civile nella pratica e nella giurisprudenza», Milano 1991, 197).

### Competenza per materia

Sussiste, infine, competenza inderogabile (rilevabile anche d'ufficio ex art. 38 cod. proc. civ.) *ratione materiae* del giudice di Pace (senza alcun limite di valore) ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2 «per le cause relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case», anche nel caso di procedure giudiziarie introdotte secondo le modalità di un'impugnazione di delibera assembleare (cfr. Cass. 6 aprile 1995, n. 4009; Cass. 15 ottobre 1994, n. 8431 e Cass. 30 luglio 1990, n. 7650). Infatti «l'elemento determinante e individualizzante dell'azione svolta con l'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale da parte di un condomino è costituito, ai fini della determinazione della competenza per materia, dalla

## Il punto su

natura della pretesa azionata e non dalle relative domande di annullamento della deliberazione» (Terzago, *op. cit.*, 792). Occorre a tal riguardo precisare cosa si intende per misura e modalità dei servizi condominiali (*cf.* più diffusamente Terzago, *op. cit.*, 754 ss. e Scotti, *op. cit.*, 99 ss.), definendo e differenziando detti concetti, i quali hanno a che vedere, secondo la prevalente interpretazione giurisprudenziale (*cf.*, *ex multis*, Cass. 14 giugno 1996, n. 5467), con la quantità («misura») e la qualità («modalità») del diritto dei condomini. Le cause relative alla «misura» di uso dei servizi condominiali «si identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini» (Cass. 5 gennaio 2000, n. 25). Per cause relative alle «modalità» di uso dei servizi condominiali, invece, «devono intendersi quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle fa-

coltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente e opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli artt. 1118 e 1120 cod. civ. nonché in

re l'uso delle cose comuni ex art. 1117 cod. civ. (*cf.* Cass. 25 gennaio 1997, n. 772; Cass. 20 luglio 1994, n. 6770; Cass. 15 maggio 1992, n. 5800 e Cass. 23 aprile 1991, n. 4441). «Non ha infatti alcun senso distinguere fra l'utilità rappresentata per il singolo condomino dalla fruizione delle prestazioni ... rese dall'impianto comune e il godimento diretto esercitato dal condomino sulle parti comuni suscettibili di utilizzazione immediata» (Scotti, *op. cit.*, 105).

Sussiste, invece, la competenza del tribunale «qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso» (Cass. 22 maggio 2000, n. 6642; in senso conforme: Cass. 14 giugno 1996, n. 5467; Cass. 15 ottobre 1994, n. 8431 e Cass. 23 ottobre 1993, n. 10519). In tal caso, infatti, non si controverte né di misura né di modalità del servizio condominiale, bensì della sussistenza stessa del diritto (presupposto necessario per il suo esercizio) del condomino a fruire della cosa o del servizio comune.

IL FORO  
COMPETENTE  
È QUELLO DEL LUOGO  
OVE SI TROVA  
L'EDIFICIO  
CONDOMINIALE

conformità delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale» (Cass. 22 maggio 2000, n. 6642).

In entrambi i casi, la nozione di «servizi» viene intesa *latu sensu*, e quindi non figura circoscritta ai soli servizi condominiali in senso tecnico, ma risulta in grado di ricomprende-