



REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

FELICE MANNA - Presidente -  
 LORENZO ORILIA - Consigliere -  
 ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -  
 MILENA FALASCHI - Consigliere -  
 ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 01/03/2022 - PU

R.G.N. 14336/2017

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 14336-2017 proposto da:

FPM , MLC ,  
 MVZA , GG ,  
 MVBS , elettivamente domiciliati in  
 ROMA, VIA DI M. SAPONARA, 70, presso lo studio dell'avvocato  
 LOREDANA MONTANARO, che li rappresenta e difende  
 unitamente all'avvocato MARCO NATTA;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO X , elettivamente domiciliato  
 in ROMA, VIA VITTORIO VENETO 18, presso lo studio



dell'avvocato GREZ STUDIO, rappresentato e difeso dall'avvocato ROBERTO VIGNERI;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 267/2017 del TRIBUNALE di IMPERIA, depositata il 05/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'01/03/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, il quale ha chiesto di accogliere il ricorso e dichiarare la competenza del Tribunale di Imperia;

vista la memoria depositata dai ricorrenti.

**FATTI DI CAUSA**

SM, AM, PMF, GG e LCM hanno notificato in data 1° giugno 2017 ricorso per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 267/17 del Tribunale di Imperia, pubblicata il 5 maggio 2017.

Il Condominio "X" ha notificato "controricorso" in data 4 luglio 2017.

I ricorrenti depositarono in data 6 settembre 2017 "atto di opposizione" avverso il "controricorso", perché tardivamente notificato.

SM, AM, PMF, GG e LCM impugnarono la



deliberazione approvata il 17 febbraio 2014 dall'assemblea del Condominio X , avente ad oggetto il consuntivo dei lavori straordinari relativi alla facciata ed ai frontali dell'edificio, sull'assunto che la delibera ledesse i diritti dei singoli, mancasse una decisione vincolante, mancasse l'indicazione dei criteri di determinazione della somma da pagare all'impresa appaltatrice, mancasse il contenuto essenziale del verbale quanto all'accertamento dei quorum di cui all'art. 1136 c.c.

Il Tribunale di Imperia ha affermato che "oggetto dell'impugnazione è formalmente la delibera condominiale, ma sostanzialmente l'obiettivo (è) di evitare il pagamento delle singole quote derivanti dall'approvazione del consuntivo dei lavori e del contestuale riparto millesimale", sicché, ammontando le quote spettanti ai singoli ricorrenti ad importi inferiori ad € 5.000,00, dove essere dichiarata la competenza per valore del Giudice di Pace di Sanremo.

Il Pubblico Ministero, nelle conclusioni scritte ex art. 380 ter, comma 1, c.p.c., richiese il rigetto del ricorso.

Con ordinanza interlocutoria n. 8453/2018, pronunciata all'esito dell'adunanza ex art. 380 ter c.p.c., del 7 dicembre 2017 dalla Sesta sezione civile- 2, "non emergendo evidenza decisoria, tenuto conto della non consolidata univocità della giurisprudenza di legittimità in ordine alla questione controversa della determinazione della competenza per valore a riguardo di controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio", la causa venne rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice "ai sensi dell'art. 380 bis, ultimo comma, cod. proc. civ."



Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

I ricorrenti hanno depositato memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La fissazione della trattazione dell'istanza di regolamento preventivo di competenza in udienza pubblica della sezione semplice e la relativa decisione con sentenza, anziché, ex art. 380 ter c.p.c., nelle forme del rito camerale con l'emanazione di un'ordinanza, configurano mera irregolarità, non recando alcun pregiudizio ai diritti di azione e difesa delle parti (Cass. Sez. 1, 9 gennaio 2009, n. 287).

Deve altresì pregiudizialmente affermarsi che, poiché il Condominio "X", cui il ricorso per regolamento di competenza era stato notificato in data 1° giugno 2017, ha avviato per la notifica il "controricorso" in data 4 luglio 2017, successivamente depositato, è stato violato il termine di venti giorni di cui all'art. 47, comma 5, c.p.c., termine ordinatorio, la cui inosservanza è stata tuttavia rilevata dai ricorrenti, sicché di tale scrittura la Corte non si può tener conto neppure ai fini delle spese (Cass. Sez. 6 - 3, 14 marzo 2018, n. 6380; Cass. Sez. 6 - 3, 21 dicembre 2010, n. 25891; Cass. Sez. 3, 18 aprile 2000, n. 5030; Cass. Sez. 1, 30 marzo 1999, n. 3075; Cass. Sez. 2, 7 aprile 1973, n. 986).

2. I ricorrenti espongono che il valore della causa vada desunto con riferimento all'incidenza della domanda sulla delibera



impugnata, sicché nella specie non sussisterebbero dubbi circa la competenza del tribunale a conoscere della stessa, atteso che le singole quote dei ricorrenti non solo non sono state oggetto della pretesa azionata, ma neppure risultavano menzionate nell'atto introduttivo, con il quale si mira ad ottenere una sentenza con efficacia di giudicato che dichiari l'inesistenza della delibera condominiale impugnata (per falsità del verbale), ovvero la nullità o l'annullamento (per violazioni delle norme sulle maggioranze e sull'ordine del giorno).

3. Il ricorso è fondato.

3.1. È noto che dall'entrata in vigore del codice civile (con l'abrogazione dell'art. 26 del R.D. 15 gennaio 1934, n. 56) la competenza a decidere l'impugnazione di una deliberazione assembleare da parte di un condomino non appartiene più, *ratione materiae*, al Tribunale. L'art. 1137 c.c. fa riferimento genericamente all'«autorità giudiziaria», sicché il criterio per individuare il giudice competente è il valore, desumibile dalla delibera impugnata, salvo che l'oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato giudice, come ad esempio se la delibera concerne la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio di case (Cass. sez. 2, 15 dicembre 1999, n. 14078; Cass. sez. 2, 6 aprile 1995, n. 4009; Cass. sez. 2, 8 giugno 1963, n. 1540).

Questa Corte ha più volte affermato 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 di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare,



bisogna fare riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.), relativamente alla sua singola obbligazione, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al "*thema decidendum*", invece che al "*quid disputandum*"; ne deriva che 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 (Cass. sez. 6-2, 28 agosto 2018, n. 21227; Cass. sez. 6-2, 5 luglio 2013, n. 16898; Cass. sez. 2, 16 marzo 2010, n. 6363. Difformi: Cass. sez. 2, 22 gennaio 2010, n. 1201; Cass. sez. 2, 13 novembre 2007, n. 23559; Cass. sez. 2, 5 aprile 2004, n. 6617; Cass. sez. 2, 21 giugno 2000, n. 8447).

Il fondamento di tale interpretazione, divenuta negli anni prevalente, è, dunque, che nella controversia tra un condomino ed il condominio avente ad oggetto il criterio di ripartizione di una parte soltanto della complessiva spesa deliberata dall'assemblea, il valore della causa dovrebbe determinarsi in base all'importo contestato e non all'intero ammontare di esso, perché la decisione non implicherebbe una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (così, ad esempio, Cass. sez. 2, 24 gennaio 2001, n. 971).

Più di recente, tuttavia, Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250, ha sostenuto convincentemente che 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.

Così anche Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434, ha deciso che, quando sia chiesto l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla competenza residuale del tribunale, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta.

Questa più recente interpretazione tiene adeguatamente conto della considerazione che la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce sempre un effetto caducatorio unitario. L'effetto della sentenza di annullamento opera, infatti, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro. La domanda di impugnazione del singolo non può intendersi, perciò, 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.

L'individuata soluzione è in linea anche con il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui, in tema di competenza per valore, l'art. 12, comma 1, c.p.c. – per 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 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 (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).

In definitiva, va enunciato il seguente principio di diritto:

nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto



impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito.

Deve dunque essere accolto il ricorso per regolamento e la sentenza impugnata deve essere cassata, conseguentemente dichiarando la competenza del Tribunale di Imperia, con riassunzione del giudizio nel termine di cui all'art. 50 c.p.c., rimettendosi a tale prosieguo di provvedere in ordine alle spese del giudizio di regolamento.

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e dichiara la competenza del Tribunale di Imperia, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di regolamento, fissando per la riassunzione del giudizio il termine di cui all'art. 50 c.p.c.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 1° marzo 2022.

Il Consigliere estensore  
ANTONIO SCARPA

Il Presidente  
FELICE MANNA

