

Quando una deliberazione assembleare assume valore contrattuale? La risposta della Suprema Corte di Cassazione

(13/10/2011)

di Alessandro Gallucci

Nel gergo comune si è soliti sentire parlare di deliberazioni assembleari votate a maggioranza e deliberazioni assunte con il voto favorevole di tutti i condomini.

In quest'ultimo caso, si conclude, i condomini possono disporre liberamente dei propri diritti sulle parti comuni e/o esclusive, ad esempio limitandoli. Per rendere chiara l'idea di questo concetto si è soliti fare riferimento al regolamento condominiale. **Se l'atto è votato a maggioranza** il suo contenuto non potrà essere diverso da quello imposto dall'art. 1138 c.c.; qualora, invece, la sua approvazione avvenisse con il consenso di tutti i condomini il suo contenuto potrebbe essere più ampio ed incidere sui diritti individuali.

La Cassazione, sul tema della deliberazione così detta totalitaria, ebbe modo di specificare che "i condomini, quando sono tutti presenti in assemblea, possono decidere di concludere un negozio. Sempre che non intendano limitarsi ad assumere una delibera, ma liberamente e consapevolmente vogliono porre in essere un atto negoziale idoneo a costituire, modificare ed estinguere rapporti giuridici. Poiché in tema di disposizione dei diritti (e di assunzione di obbligazioni), l'assemblea non può deliberare neppure all'unanimità - essendo la materia riservata all'autonomia privata ed essendo, perciò, richiesto lo strumento del negozio posto in essere da tutti gli interessati - se tutti i condomini intendono disporre dei diritti (per esempio, dismettere l'uso dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato ed assumere le relative obbligazioni), essi possono liberamente e consapevolmente concludere un negozio ad hoc. Ma le cosiddette "deliberazioni totalitarie ed unanimi", riguardanti le materie non comprese tra le attribuzioni del collegio, in tanto possono considerarsi valide ed efficaci come negozi e spiegare effetti negoziali, se ed in quanto

tutti i condomini, liberamente e consapevolmente, abbiano inteso dare vita a negozi giuridici". (Cass. n. 982/98).

Come si vede non si tratta di una vera e propria delibera quanto piuttosto di un negozio giuridico. Una differenza tra le tante? Non c'è bisogno che l'accordo che si va a concludere debba essere inserito nell'ordine del giorno. Trattandosi di materie estranee alla competenza dell'assemblea non si debbono seguire quelle regole. La riunione, quindi, diventa solo l'occasione di concludere un contratto; nulla di più. **La valutazione del carattere negoziale** della decisione dei condomini può essere desunta dalle forme utilizzate per sacralizzare l'accordo. La valutazione della negozialità, in sede giudiziale, è rimessa al giudice di merito ed è insindacabile in Cassazione se adeguatamente motivata. La pronuncia del 1998, che ha il merito di chiarire la differenza tra deliberazione semplice e deliberazione a carattere negoziale, ha trovato conferma in una recente pronuncia resa sempre dalla Suprema Corte. Gli ermellini, infatti, hanno ribadito "la natura negoziale di una delibera condominiale allorchè tutti i condomini presenti in assemblea, nell'ambito della propria autonomia, dispongano dei propri diritti ed assumano obbligazioni" (Cass. 23 agosto 2011 n. 17577)

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci