

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

**Sospensione cautelare delle delibere condominiali. Per l'accertamento del periculum occorre comparare i contrapposti interessi del condominio e dei singoli partecipanti.**

Nota a [Tribunale di Ascoli Piceno, ordinanza del 29 dicembre 2015](#)

di **Giuseppe Donato NUZZO**

**1. La sospensione delle delibere condominiali**

L'azione di annullamento non sospende automaticamente l'esecuzione della deliberazione condominiale, per cui è la parte interessata a dover chiedere la sospensione al giudice. Così dispone il terzo comma del nuovo art. 1137 c.c. che, al comma successivo, aggiunge che l'istanza per ottenere la sospensiva, proposta prima dell'inizio della causa di merito, non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

Il provvedimento di sospensione in esame ha evidentemente natura cautelare, come dimostra il rinvio operato dallo stesso art. 1137 c.c. alle norme generali sul procedimento cautelare del codice di procedura civile. Pertanto, può essere concesso dal giudice solo se ricorrono entrambi i requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

L'interessante ordinanza del Tribunale di Ascoli Piceno del 29 dicembre 2015 consente di esaminare da vicino il problema della **esatta individuazione del contenuto del *periculum in mora*** necessario per poter ottenere la sospensiva della delibera condominiale invalida.

## 2. Il contenuto del *periculum in mora*

Sul punto, si contrappongono in giurisprudenza due orientamenti.

**Il primo riconduce la sospensione cautelare in esame nell'ambito dei procedimenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c.** e, di conseguenza, costruisce il *periculum* nei rigorosi termini del "*pregiudizio imminente ed irreparabile*" richiesto dalla norma<sup>1</sup>. Tale ricostruzione comporta un onere probatorio che può risultare particolarmente gravoso per il ricorrente. Per questa via, ad esempio, il giudice potrebbe negare la sospensione cautelare della delibera in presenza di un danno lamentato di tipo puramente patrimoniale: "*la sola patrimonialità del pregiudizio esclude di per sé la sussistenza del periculum inteso come rischio di irrevocabile lesione, neppure integralmente risarcibile*"<sup>2</sup>.

**Secondo l'altro orientamento, invece, la sospensione delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 c.c. configura un rimedio cautelare tipico**, la cui esistenza rende inammissibile il ricorso all'art. 700 c.p.c., in quanto norma speciale di natura residuale e sussidiaria che non può essere utilizzata per integrare in via analogica la disciplina dei provvedimenti cautelari tipici<sup>3</sup>.

## 3. Si applica in via analogica la disciplina delle s.p.a.

Aderendo a quest'ultima impostazione, maggioritaria in giurisprudenza, il Tribunale di Ascoli Piceno ricostruisce la misura cautelare in esame, in via analogica, secondo la disciplina della società di capitali. In particolare, al fine di individuare il tipo di *periculum* richiesto dall'art. 1137 c.c. occorre fare riferimento all'**art. 2378 c.c.** in tema di procedimento di annullamento delle delibere dell'assemblea delle s.p.a. che, al comma 4, così dispone: "*Il giudice (...) provvede **valutando comparativamente il pregiudizio che subirebbe il ricorrente dalla esecuzione e quello che subirebbe la società dalla sospensione dell'esecuzione della deliberazione***".

Tale soluzione comporta delle importanti ricadute pratiche per i condòmini che chiedono la sospensione della delibera invalida. Infatti, **l'interessato non**

<sup>1</sup> Trib. Lecce, 4.9.1991, in Nuovo dir., 1991, 1087.

<sup>2</sup> Trib. Pavia 3.10.2008. Cfr. anche Trib. Napoli, 3.5.2005, in Corr. Merito, 8-9, 2005, 879.

<sup>3</sup> Trib. Nocera Inferiore, 2.2.2001, e Trib. Salerno, 15.12.2007, in VIOLA L. (a cura di), Codice di procedura civile, sub. art. 700 c.p.c., Milano, 2013, 1399).

**dovrà necessariamente dimostrare** il pericolo di un pregiudizio in termini di irreparabilità (come richiesto dall'art. 700 c.p.c.), bensì **il pericolo di un danno ingiusto di intensità tale da sopravanzare le opposte ragioni del condominio alla conservazione dell'efficacia della delibera.**

#### **4. Valutazione comparativa dei contrapposti interessi in gioco**

In definitiva, *"è necessario operare una valutazione comparata dei contrapposti interessi coinvolti nella controversia, e cioè, da un lato, l'interesse del condomino ad una tutela immediata delle proprie ragioni, e dall'altro l'interesse del condominio ad evitare che la gestione della cosa comune sia compromessa. Occorrerà pertanto comparare, da una parte, il danno che subirebbe il condomino per effetto dell'esecuzione della delibera impugnata, e, dall'altra, il danno che subirebbe il condominio in connessione alla sospensiva della stessa, sicché la sospensiva potrà essere concessa solo quando il pregiudizio derivante al primo sia più grave di quello derivante al secondo"*<sup>4</sup>.

Detto ancora in altri termini, *"quanto maggiore è l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parte ricorrente, mentre, laddove la sospensiva non comprometta la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale, purché ingiusto"*.

#### **5. La soluzione del caso di specie**

Applicando tali principi alla fattispecie in esame, il giudice marchigiano ha rigettato l'istanza di sospensione *ante causam* presentata dal condòmino ritenendo che, nella circostanza, il periculum paventato dal ricorrente non sopravanzasse quello che deriverebbe al condominio dalla sospensione dell'esecuzione della delibera.

Vale la pena di soffermarsi sulla questione specifica affrontata dall'ordinanza in commento, per meglio comprendere i risvolti pratici delle diverse impostazioni sopra brevemente esaminate.

Un condòmino si era rivolto al Tribunale per ottenere la sospensione *ante causam* della delibera con la quale era stato costituito un fondo straordinario per ripianare il debito scaturito dalla morosità di alcuni condomini e consentire la riattivazione della fornitura del gas. All'uopo, la delibera aveva altresì attribuito all'amministratore il potere di inibire l'uso della centrale termica a quei condòmini che fossero risultati inadempienti all'obbligo di conferimento della propria quota nel fondo straordinario. Inoltre, l'assemblea aveva approvato delle nuove delibere ritenute dal ricorrente invalide perché votate a maggioranza, e non all'unanimità, ed errate in quanto non tenevano conto di una "galleria" di proprietà esclusiva.

In ordine al periculum, il ricorrente si lamentava anzitutto che la delibera poteva essere posta in esecuzione dall'amministratore mediante procedimento monitorio, con il rischio di vedersi costretto a corrispondere somme non dovute

---

<sup>4</sup> Trib. Roma, 6.4.2006, n. 81027, in *Il merito*, 2006, 12, 35.

o comunque di vedere distaccata la propria utenza dall'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Allegava inoltre il pericolo di esposizione di tutti i condomini ad azioni di accertamento e condanna al pagamento di contributi non dovuti in base alle tabelle millesimali errate, con conseguente danno economico.

Tutti i pregiudizi paventati dal ricorrente, tuttavia, non hanno retto al giudizio di valutazione comparativa operato dal giudice cautelare.

Osserva infatti il Tribunale che se il fondo straordinario deliberato dall'assemblea non venisse costituito, l'utenza del gas rimarrebbe inattiva per l'intero stabile in attesa dell'adempimento da parte dei condomini morosi e per un lasso di tempo non preventivabile. Tale rischio coinvolgerebbe la totalità dei condomini e non sembra diversamente evitabile in tempi brevi se non con la costituzione del fondo deliberato dall'assemblea. Si tratta dunque di un periculum certamente preponderante rispetto a quello di tipo meramente patrimoniale esposto dal ricorrente, mentre il rischio del distacco di quest'ultimo dall'uso della centrale termica è comunque evitabile mediante l'esborso della quota di partecipazione al fondo.

Quanto al secondo punto, il regolamento condominiale prevede espressamente che, pur essendo la "galleria" di proprietà esclusiva, sulla stessa hanno la servitù di passaggio tutti gli altri condomini e stabilisce che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, illuminazione, pulizia e tares sono a carico del condominio, mentre la proprietaria contribuisce alle spese stesse solamente nei casi e nei giorni di utilizzo esclusivo del relativo spazio. Relativamente a tali spese, dunque, non sussiste il pericolo per il ricorrente di trovarsi sottoposto ad ingiuste azioni di condanna al pagamento di contributi non dovuti.

Nel caso di specie, dunque, il pregiudizio a cui risultava esposto il condòmino in caso di esecuzione della delibera è stato ritenuto meno grave del pregiudizio che invece avrebbe subito l'intera gestione condominiale in caso di sospensione della delibera. Le ragioni del condominio, dunque, prevalgono su quelle del singolo partecipante.