

VIII CONVEGNO NAZIONALE DELLA CONSULTA DEI LEGALI SUNIA

12 Ottobre 2021

LA SENTENZA N. 9839/2021 DELLE SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE: NUOVO PUNTO DI RIFERIMENTO PER L'INVALIDITA' DELLE DELIBERE CONDOMINIALI

Il caso concreto che ha dato luogo al nuovo intervento delle Sezioni Unite in materia di invalidità delle delibere condominiali

Da sempre la materia condominiale ha dato luogo ad una importante mole di giurisprudenza dovuta alle numerose controversie che si verificano nella gestione della comunione condominiale a fronte, in molti casi, di una normativa piuttosto scarna e molto spesso fatta di principi generali che possono portare a dubbi ed incertezze nell'applicazione alla miriade di casi concreti che la convivenza condominiale porta a generare.

Tale incertezza permea non solo le questioni sostanziali e di merito ma, molto spesso, anche gli aspetti preliminari e formali contribuendo a creare quindi un quadro giurisprudenziale spesso contraddittorio.

Conseguenza di ciò è la necessità di un intervento relativamente frequente delle Sezioni Unite che in più di una occasione sono state invocate per porre fine a contrasti giurisprudenziali emersi a fronte di decisioni contrastanti da parte della stessa Suprema Corte.

Il caso che ci interessa in questa relazione è proprio uno di questi ed in cui le Sezioni Unite sono state chiamate a chiarire, peraltro dopo pochi anni da un precedente intervento sul medesimo argomento, alcuni aspetti collegati alla impugnabilità delle delibere condominiali distinguendo la natura dei vizi e della conseguente invalidità che può affliggere la decisione presa dalla collettività dei condomini.

La vicenda di merito prende le mosse da una opposizione a decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Messina e con il quale veniva ingiunto il pagamento di oneri derivanti dal rifacimento di un lastrico solare.

Il decreto ingiuntivo in questione si basava su di una delibera condominiale assunta a maggioranza in cui dette spese venivano ripartite sulla base dell'art. 1126 c.c. e non impugnata dal condomino che poi aveva promosso opposizione a D.I.

I motivi di opposizione si fondavano sul fatto che una prima delibera condominiale sarebbe stata nulla per difetto di regolare convocazione e la seconda avrebbe errato nel ripartire gli oneri del lastrico in quanto avrebbe dovuto essere applicato l'art. 1123 c.c. (in luogo del 1126 c.c.) in quanto il lastrico solare veniva utilizzato indistintamente anche da altri condomini.

Il Tribunale di Messina rigettò l'opposizione confermando la bontà del Decreto Ingiuntivo.

Allorché, il condomino soccombente promosse appello alla C.A. di Messina la quale però a sua volta rigettò il gravame sottolineando come la delibera che aveva disposto la ripartizione sulla base dell'art. 1126 c.c. non era stata impugnata dal condomino. Pertanto, nel giudizio di opposizione a D.I. - a detta della Corte d'Appello di Messina - risultava precluso poter sindacare la presunta invalidità della delibera posta a fondamento del decreto ingiuntivo opposto.

Il ricorso in Cassazione e la remissione alle Sezioni Unite

Anche avverso la sentenza della Corte di Appello di Messina il condomino decise di promuovere il necessario gravame presso la Suprema Corte avanzando cinque motivi di ricorso di cui due hanno indotto la seconda Sezione Civile della Cassazione ad emettere ordinanza di remissione alle Sezioni Unite.

Prima di esaminare l'ordinanza di rimessione occorre dare breve nota del pronunciamento che la Cassazione dà sul primo motivo di ricorso che riguardava la pretesa nullità della Sentenza emessa dalla Corte di Appello conseguente all'omessa comunicazione dell'ordinanza emessa fuori udienza dalla Corte d'Appello stessa durante il giudizio e con la quale erano state rigettate le istanze istruttorie e disposta la fissazione dell'udienza di

precisazione delle conclusioni. Secondo il ricorrente tale ordinanza non era stata notificata al difensore dello stesso e, pertanto, ciò avrebbe comportato la nullità dell'ordinanza e di tutti gli atti conseguenti ivi compresa la Sentenza.

Sul punto la Cassazione ritiene infondato il motivo di ricorso in quanto, come rilevato peraltro dalla Corte di Appello, la mancata notifica dell'ordinanza al difensore costituito dell'appellante non aveva di fatto impedito allo stesso la conoscenza dell'atto in quanto il procuratore era comunque comparso all'udienza di p.c. ancorché avesse poi preferito allontanarsi dall'aula al momento della richiesta di verbalizzazione delle conclusioni.

Sul punto viene espresso il seguente principio di diritto:

"La mancata comunicazione alla parte costituita, a cura del cancelliere - ai sensi dell'art. 176 c.p.c., comma 2, dell'ordinanza istruttoria pronunciata dal giudice fuori dell'udienza provoca la nullità dell'ordinanza stessa e la conseguente nullità, ai sensi dell'art. 159 c.p.c., degli atti successivi dipendenti, a condizione che essa abbia concretamente impedito all'atto il raggiungimento del suo scopo, nel senso che abbia provocato alla parte un concreto pregiudizio per il diritto di difesa; se la parte abbia comunque avuto conoscenza dell'udienza fissata per la prosecuzione del processo ed abbia partecipato ad essa senza dedurre specificamente l'eventuale pregiudizio subito per il diritto di difesa e senza formulare istanze dirette ad ottenere il rinvio dell'udienza, la nullità deve ritenersi sanata per raggiungimento dello scopo dell'atto, ai sensi dell'art. 156 c.p.c., comma 3".

Parliamo ora dei due motivi di ricorso che hanno dato luogo alla rimessione alle Sezioni Unite da parte della Seconda Sezione.

In particolare, l'ordinanza di rimessione ha evidenziato la necessità di risolvere le seguenti questioni:

- 1) *"se le deliberazioni dell'assemblea condominiale, con le quali le spese per la gestione delle cose e dei servizi comuni siano ripartite tra i condomini in violazione dei criteri legali dettati dagli artt. 1123 c.c. e segg. o stabiliti con apposita convenzione, debbano ritenersi sempre affette da nullità (come tali sottratte al regime di cui all'art. 1137 c.c.) ovvero se le dette deliberazioni possano ritenersi nulle soltanto quando l'assemblea abbia inteso modificare stabilmente (a maggioranza) i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, dovendo invece ritenersi meramente annullabili (come tali soggette alla*

disciplina dell'art. 1137 c.c.) nel caso in cui tali criteri siano soltanto episodicamente disattesi";

- 2) "se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi per le spese condominiali, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il giudice possa sindacare le eventuali ragioni di nullità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se, invece, la deliberazione della nullità della deliberazione debba essere riservata al giudice davanti al quale la medesima sia stata impugnata in via immediata nelle forme di cui all'art. 1137 c.c.";*
- 3) "se la statuizione di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, dia luogo o meno alla formazione di giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera".*

Prima questione: l'estensione del *thema decidendum* del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo anche alla validità o meno delle delibere poste a fondamento del D.I.

In sostanza viene chiesto alla S.U. se il giudice incaricato di dover decidere in merito all'opposizione a decreto ingiuntivo possa o meno sindacare anche la validità delle delibere assembleari di ripartizioni delle spese poste a fondamento del decreto ingiuntivo impugnato e mai impugnatte separatamente. Sul punto le S.U. danno atto dell'evoluzione della giurisprudenza della Suprema Corte che inizialmente aveva risolto il quesito in senso negativo statuendo che *"il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della Delib. assembleare, senza poter sindacare, neppure in via incidentale, la sua validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale detta Delib. sia stata impugnata"*¹; egli può accogliere l'opposizione solo se la Delib. condominiale abbia perduto la sua efficacia, per essere stata annullata o per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione."²

¹ (Cass., Sez. Un., n. 26629 del 18/12/2009; nel medesimo senso, Cass., Sez. 2, n. 3354 del 19/02/2016; Cass., Sez. 2, n. 4672 del 23/02/2017; in senso conforme, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 6436 del 19/03/2014; Cass., Sez. 2, n. 8685 del 28/03/2019; da ultimo Cass., Sez. 2, n. 21240 del 09/08/2019, in motiv.);

² (Cass., Sez. 2, n. 19938 del 14/11/2012; Cass., Sez. 6 - 2, n. 7741 del 24/03/2017);

In sostanza, secondo tale orientamento, l'invalidità della delibera condominiale avrebbe dovuto essere oggetto di un separato giudizio necessariamente distinto da quello di opposizione a decreto ingiuntivo.

Detto orientamento però è stato superato da pronunce più recenti della Cassazione che hanno sancito un diverso principio secondo cui *“nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità d'ufficio dell'invalidità della sottostante Delib. non opera allorchè si tratti di vizi implicanti la sua nullità, in quanto la validità della Delib. rappresenta un elemento costitutivo della domanda di pagamento* ³”

Le S.U., rilevato il contrasto giurisprudenziale, ben affermano che il più risalente orientamento giurisprudenziale debba essere superato ritenendo che vi siano diverse fondate ragioni tali da indurre a riconoscere al giudice dell'opposizione il potere di sindacare non solo l'eventuale nullità di tale deliberazione, ma anche la sua annullabilità, ove dedotta nelle forme e nei tempi prescritti dalla legge.

Si riferisce infatti che *“In primo luogo, va osservato che, secondo i principi generali, l'opposizione a decreto ingiuntivo apre un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione, il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento dei fatti costitutivi del diritto in contestazione, ossia al merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione* ⁴”

Quanto sopra vale in primis per le ipotesi di nullità delle delibere condominiali poste a fondamento del Decreto Ingiuntivo oggetto dell'opposizione.

Sul punto le S.U. affermano: *E' sufficiente, a tal fine, osservare che la nullità, quale vizio radicale del negozio giuridico, impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto ("quod nullum est nullum producit effectum"); essa è deducibile da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio (art. 1421 c.c.). Perciò, negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di tener conto della eventuale nullità della deliberazione assembleare significa negare la stessa nozione di nullità;*

³ (Cass., Sez. 2, n. 305 del 12/01/2016; Cass., Sez. 2, n. 19832 del 23/07/2019; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 6-2, n. 22157 del 12/09/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 33039 del 20/12/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 23223 del 27/09/2018). ”

⁴ (Cass., Sez. Un., n. 7448 del 07/07/1993; Cass., Sez. 2, n. 9708 del 17/11/1994; Cass., Sez. 3, n. 3984 del 18/03/2003; Cass., Sez. L, n. 21432 del 17/10/2011).

significa, al postutto, costringere il giudice a ritenere giuridicamente efficace ciò che tale non è. Deve dunque riconoscersi - secondo i principi generali - che il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha il potere di sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte; egli ha altresì il potere-dovere di rilevare d'ufficio l'eventuale nullità della deliberazione, con l'obbligo - in tal caso - di instaurare sulla questione il contraddittorio tra le parti ai sensi dell'art. 101 c.p.c., comma 2, (cfr. Cass., Sez. Un., n. 26242 del 12/12/2014; Cass., Sez. 2, n. 26495 del 17/10/2019).

Il Giudice di merito dell'opposizione a D.I., secondo l'autorevole pronuncia qui in commento, ha altresì il potere di sindacare anche l'eventuale annullabilità delle delibera posta a fondamento dell'ingiunzione impugnata.

Tale considerazione trae fondamento dal fatto che “la disposizione dell'art. 1137 c.c., comma 2, (nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15, comma 1) - a tenore della quale "Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti" non prevede alcuna riserva dell'esercizio dell'azione di annullamento ad un apposito autonomo giudizio a ciò destinato, nè fornisce alcuna indicazione che legittimi una tale conclusione.

Vale, pertanto, il principio generale secondo cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente, che assume la posizione sostanziale di convenuto (al contrario dell'opposto, che assume la posizione sostanziale di attore), nel contestare il diritto azionato con il ricorso, può proporre domanda riconvenzionale, anche deducendo un titolo non strettamente dipendente da quello posto a fondamento della ingiunzione (da ultimo, Cass., Sez. 2, n. 6091 del 04/03/2020; Cass., Sez. 1, n. 16564 del 22/06/2018), e può, con la domanda riconvenzionale, esercitare l'azione di annullamento della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2”

Occorre però precisare e sottolineare che “l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere fatta valere in giudizio soltanto attraverso l'esercizio dell'azione di annullamento; tale azione deve estrinsecarsi in una domanda che può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, oppure "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione

a decreto ingiuntivo, sempreché il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento non sia perento”

Su tale ultimo punto la S.U. precisano che l'annullamento della delibera condominiale fondante la richiesta ingiuntiva deve essere richiesta in via di azione e non in via di eccezione in modo da consentire al giudice di poter statuire sul punto dell'eventuale annullamento. Ciò perché il sistema del diritto condominiale non può ammettere che una delibera sia eventualmente annullata solo per il condomino che ha proposto l'opposizione e non per gli altri. Una eventuale deduzione del vizio in via di eccezione, e non come vera e propria domanda, porterebbe il giudice a dover sindacare l'invalidità solo in via di presupposto e non come statuizione vera e propria in grado di far perdere efficacia alla delibera verso tutti i suoi destinatari.

“In sostanza, nel sistema normativo, come non è possibile che una deliberazione assembleare valida ed efficace vincoli alcuni condomini e non altri, essendo invece obbligatoria per tutti; così va escluso che la deliberazione assembleare possa essere giudizialmente annullata con effetto limitato al solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri partecipanti. La natura di ente collettivo del condomino, gestore di beni e di servizi comuni, esige che le deliberazioni assembleari debbano valere o non valere per tutti. Quanto detto impone di interpretare l'art. 1137 c.c., comma 2, nel senso che l'annullabilità della deliberazione non può essere dedotta in via di eccezione, ma solo "in via di azione", ossia nella sola forma che consente una pronuncia di annullamento con efficacia nei confronti di tutti i condomini.”

La domanda di annullamento della deliberazione assembleare può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, o "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

La domanda in via principale può precedere il giudizio instaurato con l'opposizione al decreto ingiuntivo, ma può anche seguirlo, purchè sia osservato il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c.

Quando invece la domanda di annullamento sia proposta in seno al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, essa assumerà la veste di domanda riconvenzionale, che l'opponente ha l'onere di proporre, a pena di decadenza, con l'atto di citazione in opposizione.

Da sottolineare che l'eventuale decadenza dall'impugnazione per il decorso del termine dei 30 gg di cui all'art. 1137 non può essere rilevabile d'ufficio ma deve essere eventualmente eccepita dalla parte.:

In conclusione sul punto le S.U. enunciano il seguente principio:

- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione";
- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice".

Seconda questione: quale tipo di invalidità colpisca le deliberazioni condominiali che ripartiscano le spese tra i condomini in violazione dei criteri dettagliati dagli art. 1123 ss c.c.

La questione della natura dell'invalidità delle delibere che violino i criteri di ripartizioni imposti dal codice civile è stata oggetto di numerosissime pronunce della Suprema Corte e nel corso del tempo era andato affermandosi il seguente principio: *"Riguardo alle delibere della assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di*

trenta giorni, previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2" (Cass., Sez. 2, n. 1455 del 09/02/1995; Cass., Sez. 2, n. 1213 del 01/02/1993).

Le S.U. ben ricordano poi che sul medesimo punto vi era già stata una pronuncia del medesimo organo. e nella quale le S.U. ebbero cura di specificare che *"debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"* (Cass., Sez. Un., n. 4806 del 07/03/2005).

La S.U. individuavano il criterio distintivo tra "nullità" e "annullabilità" nella contrapposizione tra "vizi di sostanza", come tali afferenti al contenuto delle deliberazioni, e "vizi di forma", afferenti invece alle regole procedurali per la formazione delle deliberazioni assembleari: i "vizi di sostanza" determinanti la nullità delle deliberazioni assembleari - è detto - ricorrerebbero quando queste ultime presentano un oggetto impossibile o illecito; i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilità, ricorrerebbero quando le deliberazioni sono state assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c.c. per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli artt. 1120, 1121, 1129, 1132, 1135 c.c..

A detta delle stesse Sezioni Unite però detto criterio si è rivelato non del tutto adeguato, soprattutto con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la ripartizione, tra i condomini, delle spese afferenti alla gestione delle cose e dei servizi comuni in violazione dei criteri stabiliti dalla legge (artt. 1123 c.c. e segg.) o dal regolamento condominiale contrattuale venendosi così a creare un nuovo contrasto giurisprudenziale sul punto.

Secondo un primo indirizzo giurisprudenziale sono affette da nullità soltanto le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini; mentre sono meramente annullabili - e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, - le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in violazione dei criteri dettati dall'art. 1123 c.c. o stabiliti convenzionalmente da tutti i condomini ⁵

Un secondo orientamento, però, ha affermato - in senso diametralmente opposto - che le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, trattandosi di invalidità da ricondursi alla "sostanza" dell'atto e non connessa con le regole procedurali relative alla formazione delle decisioni del collegio, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto ⁶.

Davanti alle divergenti pronunce appena richiamate le Sezioni Unite ritengono di dover riconfermare il principio già espresso nella sentenza 4806 del 2005 sulla base delle argomentazioni logiche che seguono.

In primo luogo viene rilevato come l'intero sistema della disciplina del condominio sia sorretto da un favor per la stabilità sia dei rapporti fra i condomini e sia della validità delle delibere assembleari. Si prevede infatti che le delibere assunte a maggioranza siano valide per tutti i condomini e si prevede altresì che la delibera rimanga valida fino ad eventuale pronuncia da parte dell'autorità giudiziaria (la stessa proposizione del ricorso non sospende l'efficacia della delibera impugnata).

⁵ (Cass., Sez. 2, n. 16793 del 21/07/2006; Cass., Sez. 2, n. 17101 del 27/07/2006; Cass., Sez. 2, n. 7708 del 29/03/2007; Cass., Sez. 2, n. 6714 del 19/03/2010; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 3704 del 15/02/2011; Cass., Sez. 6-2, n. 27016 del 15/12/2011; Cass., Sez. 2, n. 11289 del 10/05/2018; Cass., Sez. 2, n. 10586 del 16/04/2019).

⁶ (Cass., Sez. 2, n. 5814 del 23/03/2016; Cass., Sez. 2, n. 19651 del 04/08/2017; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 27233 del 04/12/2013; Cass., Sez. 6-2, n. 6128 del 09/03/2017; Cass., Sez. 6-2, n. 29217 del 13/11/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 29220 del 13/11/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 33039 del 20/12/2018; Cass., Sez. 2, n. 470 del 10/01/2019).

Inoltre si rileva come il sistema non preveda alcuna ipotesi di nullità delle delibere assembleari sì da renderle impugnabili in perpetuo.

Anche la riforma del 2012 del condominio, secondo le S.U., va letta in questo senso avendo qualificato espressamente l'azione di impugnazione come un'azione di "annullamento".

Da ciò se ne deduce che l'annullabilità debba essere ritenuta "la regola" in materia di invalidità delle delibere condominiali.

Fatte queste premesse le S.U. rilevano però come non sia possibile arrivare a ritenere che la categoria della nullità sia da ritenersi espunta dalle ipotesi di invalidità delle delibere assembleari in quanto trattasi di istituto cardine del nostro sistema giuridico e contrattuale.

Occorre quindi rifarsi ai principi generali dell'ordinamento per individuare i motivi che possono portare alla nullità dell'atto deliberativo.

Si deve quindi superare la distinzione fatta in precedenza fra vizi di sostanza (nullità) e vizi di forma (annullabilità).

Secondo le S.U. la nullità ha carattere residuale e deve essere riferibile ai seguenti casi:

- 1) Mancanza originaria degli elementi essenziali quali la volontà della maggioranza, l'oggetto, la causa e la forma (delibera senza votazione, priva di oggetto o con oggetto indeterminato o indeterminabile, priva di causa o non risultante da verbale);
- 2) Impossibilità dell'oggetto in senso materiale o in senso giuridico. In senso materiale quando vi è una impossibilità oggettiva di dare attuazione a quanto deliberato; impossibilità giuridica quanto la delibera si occupa di questioni non inerenti le cose comuni finendo quindi per straripare le proprie attribuzioni (delibere dirette a perseguire finalità extracondominiali o che si occupino delle proprietà esclusive). In questi casi, secondo la Corte, si avrà un "difetto assoluto di attribuzioni" trattandosi di carenza assoluta in astratto del potere esercitato. Diverso sarà il caso quanto l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 c.c.;

- 3) Illiceità: quando cioè la delibera risulta avere un contenuto contrario a norme imperative o all'ordine pubblico o al buon costume.

Al di fuori di questi casi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determini la mera annullabilità della delibera che potrà essere fatta valere nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c.c.

Individuate le ipotesi di nullità le S.U. chiariscono il principio relativo all'ipotesi di delibera che ripartisca le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale. A tal riguardo il principio enunciato è il seguente:

“Ritiene il Collegio – così confermando quanto già affermato da queste Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 – che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per “impossibilità giuridica” dell’oggetto ove l’assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere – oltre che per il caso oggetto della Delib. – anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.”

In proposito, secondo la Corte va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 c.c. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in “difetto assoluto di attribuzioni”.

Al contrario, non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 c.c. e segg. o stabiliti convenzionalmente, nè è contraria a norme imperative; pertanto, tale Delib. deve ritenersi semplicemente annullabile.

Alla stregua di quanto sopra, le S.U. enunciano i seguenti principi di diritto:

- “In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell’assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico – dando luogo, in questo secondo caso, ad un “difetto assoluto di attribuzioni” – e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a “norme imperative” o all’ordine pubblico” o al “buon costume”; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l’azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all’art. 1137 c.c.”;
- “In tema di deliberazioni dell’assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalle legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell’assemblea previste dall’art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell’esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall’art. 1137 c.c., comma 2”.

Alla luce di principi sopra esposti le S.U. risolvono la questione rigettando il ricorso proposto in quanto, nel caso di specie, la delibera non aveva modificato anche per il futuro la ripartizione e pertanto non poteva ritenersi nulla. Il ricorrente quindi avrebbe dovuta impugnarla mediante esercizio di azione di annullamento nei modi e nei tempi di cui all’art. 1137 c.c.; circostanza che non era avvenuta rendendo preclusa la sindacabilità della delibera da parte del giudice dell’opposizione al decreto ingiuntivo.

Conclusioni

La sentenza delle Sezioni Unite in commento rappresenta in nuovo punto di riferimento per l'annosa questione della invalidità delle delibere condominiali e, al contempo, ci fornisce un altrettanto importante chiarimento in ordine ai poteri del giudice di sindacato sulla validità della delibera posta a presupposto dell'eventuale decreto ingiuntivo opposto.

In definitiva si può trarre dalla pronuncia esaminata dei chiarimenti importanti quali la possibilità di poter contestare la delibera anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo mediante proposizione di specifica domanda riconvenzionale (o con autonomo giudizio “parallelo”) che miri all'accertamento di detta invalidità. Detta domanda dovrà però tenere conto della decadenza e delle forme richieste dall'art. 1137 c.c. laddove il vizio dedotto della delibera sia di annullabilità.

Solo nei casi tassativi di nullità sarà possibile sindacare la validità o meno della delibera oltre i termini di decadenza, purché - comunque - l'accertamento del vizio sia stato oggetto di specifica domanda (riconvenzionale o mediante autonomo giudizio).

Ad ulteriore chiarimento le S.U. ci chiariscono come la nullità debba considerarsi ipotesi residuale e che l'azione “per eccellenza” di impugnazione delle delibere sia quella di annullamento di cui all'art. 1137 c.c.

La nullità residuerebbe quindi solo alle ipotesi di mancanza degli elementi essenziali (mancanza di volontà, oggetto indeterminato o indeterminabile, mancanza di cause e di forma o contenuto illecito o oggetto impossibile in senso giuridico o materiale).

Proprio fra la categoria delle delibere con oggetto impossibile sotto il profilo giuridico (e quindi adottate in carenza assoluta in astratto di potere) viene fatta rientrare l'ipotesi della delibera che modifichi i criteri di ripartizione delle spese imposte dalla legge o dal regolamento contrattuale.

Sarà nulla però solo la delibera con contenuto normativo e quindi anche valevole per il futuro e non quella che modifica il criterio solo per il caso di specie e non per il futuro. Quest'ultima sarà da qualificarsi come annullabile e quindi impugnabile nei termini di cui all'art. 1137 c.c.

In definitiva la Sentenza nel cercare di far chiarezza sull'intrigata questione della invalidità delle delibere finisce, a parere di chi scrive, per circoscrivere di

molto il campo della nullità delle delibere assembleari relegandole ad ipotesi in alcuni casi difficilmente verificabili in concreto (si pensi alla mancanza di volontà o mancanza di forma...). Anche per il caso di delibere che derogano ai criteri di ripartizione, in concreto, si riduce il campo applicativo della nullità in quanto molto spesso si tratta di delibere che riguardano i costi che in quell'occasione l'amministratore si trova a dover ripartire. Difficilmente si trova una chiara intenzione di voler introdurre anche per il futuro modifiche ai criteri di riparto.

Occorrerà quindi prestare ancora maggior attenzione ai termini di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. in quanto, se da una parte si sancisce l'importante principio in base al quale anche il giudice dell'opposizione al D.I. può sindacare la validità della delibera di ripartizione delle spese, dall'altra – con la riduzione di fatto delle ipotesi di nullità – tale potere viene comunque limitato visto che difficilmente la delibera annullabile sarà ancora impugnabile al momento dell'emissione del Decreto ingiuntivo da opporre.

Firenze - Fiuggi, 12 Ottobre 2021

Avv. Emanuele Rindori