



GIANLUCA TOSCHES

*Le sezioni unite sull'invalidità delle delibere condominiali, tra nullità ed annullabilità*

*Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità che l'annullabilità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione. In caso di delibera annullabile è però necessario che il vizio sia dedotto in via di azione e non di eccezione, conformemente a quanto previsto dall'art. 1137, secondo comma c.c.*

Con il provvedimento in esame le Sezioni Unite approfondiscono il tema della invalidità delle delibere condominiali, ponendo l'accento, da una parte, sul regime di ammissibilità dell'eccezione de qua in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, dall'altra, sul tipo di vizio (nullità o annullabilità) che inficia le delibere di riparto delle spese adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali.

La vicenda processuale è originata dal procedimento monitorio promosso da un condominio nei confronti di uno dei condomini. A quest'ultimo veniva ingiunto il pagamento delle spese sostenute per lavori di rifacimento e impermeabilizzazione del lastrico solare dell'edificio, poste a suo carico in base a precedenti deliberazioni assembleari.

Il condomino proponeva opposizione al decreto ingiuntivo e ne chiedeva la revoca, deducendo, tra l'altro, la nullità delle delibere assembleari invocate e la violazione dei criteri legali di riparto delle spese condominiali.

Il Tribunale rigettava l'opposizione, rilevando che il condomino non aveva impugnato la delibera con cui era stato disposto il riparto delle spese a suo carico, per cui la deduzione di invalidità della stessa gli era preclusa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Tale pronuncia trovava conferma anche in Appello.

La causa giungeva in Cassazione e veniva assegnata alle Sezioni Unite della Corte, nel tentativo di comporre il contrasto giurisprudenziale sorto in merito alla possibilità per il giudice adito nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo di sindacare eventuali ragioni di nullità della delibera assembleare su cui si fonda l'ingiunzione. -

Un primo orientamento, infatti, riteneva che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo debba limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della delibera, senza poterne sindacare la validità, neppure in via incidentale, trattandosi di valutazione riservata al giudice dinanzi al quale la delibera viene impugnata (così Cass., SS. UU., n. 26629 del 18.12.2009; in senso conforme si vedano, tra le tante, Cass., Sez. 2, n. 3354 del 19.02.2016; Cass., Sez. 2, n. 8685 del 28.03.2019; Cass., Sez. 2, n. 21240 del 09.08.2019).

Un indirizzo più recente, tuttavia, ha affermato il diverso principio secondo cui, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo, il limite alla rilevabilità d'ufficio dell'invalidità della delibera sottostante non opera quando si tratta di vizi implicanti la sua nullità: ciò sul presupposto che la validità della delibera è elemento costitutivo della domanda di pagamento e come tale il giudice è chiamato ad appurarla (in tal senso Cass., Sez. 2, n. 305 del 12.01.2016; Cass., Sez. 2, n. 19832 del 23.07.2019).

Le Sezioni Unite in oggetto aderiscono a questo secondo orientamento, confermando che la validità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione costituisce il presupposto necessario per la conferma del decreto. Ne consegue che il giudice dell'opposizione può senza dubbio accertare l'eventuale sussistenza di un vizio genetico dell'atto scritto posto alla base del decreto, procedendo, così, ad una pronuncia di rigetto dell'opposizione.

Intervengono a sostegno di questa tesi anche argomenti di economia processuale: riconoscere al giudice dell'opposizione la possibilità di sindacare la validità della delibera, infatti, consente anche di definire nello stesso giudizio tutte le questioni ad essa relative, evitando la proliferazione delle controversie e il rischio di contrasto tra giudicati.

Secondo la Suprema Corte, per di più, quanto sopra detto in merito all'ipotesi di delibera assembleare nulla può valere anche per le delibere annullabili, tuttavia, perché tale ultimo vizio possa essere sindacato all'interno del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, è necessario che lo stesso sia dedotto in via di azione mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione ai sensi dell'art.



1137 co.II c.c. Tale norma, infatti, prescrive l'azione di annullamento come "unico modello legale" attraverso il quale far valere l'annullabilità delle delibere assembleari, consentendone la proposizione in via principale - nell'ambito di un autonomo giudizio - o in via riconvenzionale, anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, ma escludendola in via di eccezione.

Pertanto, 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.

Una volta chiarito ciò, la Corte, si è poi soffermata sulla questione inerente il tipo di invalidità che inficia la delibera assembleare di riparto delle spese condominiali, laddove la stessa sia adottata in violazione dei criteri legali o convenzionalmente stabiliti, domandandosi, in particolare, se trattasse di nullità o di annullabilità.

A tal riguardo, è opportuno precisare che, già con la sentenza n. 4806 del 2005, le Sezioni Unite avevano delineato il *discrimen* tra delibere assembleari nulle e annullabili, individuandolo nella contrapposizione tra "vizi di sostanza" (inerenti il contenuto delle deliberazioni) e "vizi di forma" (attinenti invece alle regole procedurali per la formazione delle delibere). Siffatto criterio, tuttavia, aveva finito per alimentare a sua volta ulteriori pronunce discordanti, proprio in merito a delibere assembleari di riparto delle spese condominiali, adottate in violazione di criteri legali o convenzionali.

A fronte di tale contrasto, le Sezioni Unite della Corte elaborano un ulteriore principio di diritto che, facendo proprio l'impostazione esegetica adottata con la pronuncia del 2005, fornisce chiarimenti sul punto.

Ebbene, se da un lato sono affette da nullità 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 e quelle che hanno un contenuto illecito, d'altro lato, al di fuori delle fattispecie appena elencate, 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 cod. civ.

Secondo tale interpretazione, dunque, il legislatore ha elevato l'annullabilità a regola generale, riservando alla nullità un ruolo residuale e di mera eccezione, in linea con l'impostazione tradizionale secondo cui la nullità consegue alla carenza o all'impossibilità di un elemento costitutivo o di un requisito legale di efficacia.

Sulla scorta di tale impostazione, pertanto, devono essere ritenute meramente annullabili le deliberazioni che abbiano 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.