



Andrea ANDRICH  
Avvocato in Venezia

Corte di Cassazione  
Sezioni Unite Civili

# nullità o annullabilità della delibera di riparto della spesa

Sentenza 14 aprile 2021 n. 9839

---

aprile 2021

## A) L'ordinanza di remissione

---

si cerca di mettere ordine su nullità ed annullabilità della delibera ed opposizione a decreto ingiuntivo-

Più che opportuna la sollecitazione di **Cassazione civile sez. II, 01/10/2019, n 24476** all'evidenza volta a sollecitare un'armonizzazione del sistema (Pres. Felice Manna Rel. Antonio Scarpa).

La controversia si origina da una causa di opposizione a decreto ingiuntivo, riunita, poi, ad altra causa – sempre di opposizione – che vennero entrambe rigettate sul presupposto che la delibera – madre (di approvazione della spesa): affermavano i giudici del merito:

- a. non era stata impugnata la delibera di approvazione della spesa di conservazione del terrazzo: detta delibera aveva valorizzato l'uso del terrazzo: l'opponente rileva che si sarebbe dovuto fare applicazione del criterio di riparto (un terzo) a sensi dell'art. 1126 c.c.. La Corte riteneva tale contestazione (relativa all'individuazione del criterio di riparto della spesa di manutenzione e conservazione definito dall'assemblea) preclusa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo (al quale sono estranee le questioni relative alla invalidità della delibera di approvazione della spesa intimata),
- b. il profilo dell'applicabilità del criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c. era stato espressamente affrontato dall'assemblea, concludendosi appunto per la necessaria imposizione della quota di un terzo dei lavori ai due proprietari esclusivi della terrazza.

Quattro (per quel che qui interessa) i **motivi di ricorso**.

- violazione dell'art. 633 c.p.c., art. 63 disp. att. c.c., artt. 1135,1136 e 1137 c.c., nonchè l'insufficiente e/o incongrua o incoerente motivazione, avendo la Corte d'Appello fatto riferimento ad una deliberazione assembleare (quella del 14 settembre 1999) che non aveva affatto approvato la ripartizione delle spese per la terrazza sulla base dell'art. 1126 c.c..
- violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., in combinato con l'art. 633 c.p.c. e art. 63 disp. att. c.c., nonchè degli artt. 1137 e 2697 c.c..
- la violazione degli artt. 1117,1123 e 1126 c.c., per aver la Corte disatteso il disposto dell'ultima norma richiamata, la quale disciplina la ripartizione in base all'uso esclusivo, e non alla proprietà, nonchè omesso l'esame del contratto di acquisto dell'unità immobiliare del ricorrente, che, pur comprendendo la proprietà della terrazza di copertura del fabbricato, stabiliva "la limitazione però dell'uso da parte dei condomini del fabbricato, ad una porzione di 150 metri quadrati di terrazza". Non avendo l'opponente l'uso esclusivo della terrazza, non doveva trovare applicazione il criterio di riparto dell'art. 1126 c.c.. Secondo il ricorrente la disciplina dell'art. 1126 c.c. prevede, ai fini del riparto delle spese di riparazione e ricostruzione, il presupposto applicativo della possibilità di uso esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), senza specificare la natura giuridica del relativo diritto, il quale può avere carattere reale o personale ed è comunque quello che risulta dal titolo (Cass. 9 agosto 1999, n. 8532; Cass. 21 maggio 1974, n. 1501; cfr. anche Cass. 12 marzo 1993,

n. 2988). Se, pertanto, l'uso del lastrico o del terrazzo, anche se di proprietà esclusiva, non sia limitato ad uno o più titolari, ma sia comune a tutti i condomini (come si assume nella specie dal ricorrente), l'art. 1126 c.c. non dovrebbe operare.

- la violazione degli artt. 1117, 1123 e 1126 c.c., in combinato con l'art. 633 c.p.c. e art. 63 disp. att. c.c., avendo la Corte disatteso la doglianza secondo cui nella somma ingiunta erano state ricomprese, in base al riparto operato secondo l'art. 1126 c.c., anche le spese per la riparazione delle scarpe di piombo e dei torrini, che dovevano invece suddividersi alla stregua dell'art. 1123 c.c..

Secondo i ricorrenti il criterio di ripartizione fissato dall'art. 1126 c.c. concerne propriamente, in effetti, **gli oneri per il rifacimento del manto impermeabilizzato, nonché gli interventi accessori che si rendono necessari in via consequenziale e strumentale**, restando a carico dell'utente (o proprietario) esclusivo del lastrico solare le spese attinenti ai **parapetti, o alle ringhiere**, ovvero comunque **collegate alla sicurezza del calpestio**, mentre tutte le altre spese, ordinarie o straordinarie, correlate alla funzione di copertura, vanno suddivise con i condomini sottostanti (cfr. Cass. 28 settembre 2012, n. 16583; Cass. 25 febbraio 2002, n. 2726). Esulerebbe, così, dalle spese di riparazione del lastrico o della terrazza di copertura quelle attinenti ad **opere che siano dotate di autonoma consistenza** e abbiano una **specifica destinazione al servizio delle parti comuni**, quali, indicativamente, quelle per i torrini della gabbia scale (cfr. Cass. 13 dicembre 2013, n. 27942) o per le pluviali di scarico delle acque meteoriche, costituendo essi distinti e autonomi manufatti di proprietà condominiale.

.-.-.-.

Secondo la Corte la risoluzione della controversia importa la definizione di una serie di pquestioni di diritto meritevoli del definitiva perimetrazione.

**A** deve ritenersi comunque **nulla** (ed in quanto tale non soggetta al termine di impugnazione di trenta giorni, né riservata alla legittimazione dei soli condomini assenti, dissidenti o astenuti, ex art. 1137 c.c.) la deliberazione dell'assemblea con la quale comunque siano ripartite spese per la (a) *conservazione, la manutenzione, il godimento, la riparazione o la ricostruzione delle parti comuni o delle parti di utilità comune dell'edificio*, (b) spese per le *innovazioni* o, (c) ancora, spese per la prestazione dei *servizi nell'interesse comune*, in violazione dei criteri legali dettati negli artt. 1123 c.c. e ss., oppure stabiliti in apposita convenzione;

**B** se invece si deve ritenere che sono nulle le sole delibere con cui l'assemblea espressamente e stabilmente modifichi a maggioranza i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, mentre sono soltanto annullabili, e perciò sogrette alla disciplina dell'art. 1137 c.c., le delibere in cui tali criteri vengano meramente ed episodicamente disattesi. La soluzione di tale prima questione involge anche il principio di diritto enunciato da Cass. sez. un. 7 marzo 2005, n. 4806 (*In tema di condominio negli edifici, 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. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio).

**C** nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il giudice può sindacare o rilevare le eventuali ragioni di nullità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento, ovvero se anche la delibrazione della nullità della delibera presupposta debba restare riservata al giudice davanti al quale detta delibera sia stata in via immediata impugnata nelle forme dell'art. 1137 c.c.. La soluzione di questa seconda questione di diritto può interferire col principio di diritto enunciato da Cass. sez. un. 18 dicembre 2009, n. 26629 (*Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.*)

**D** Infine: alla statuizione di rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, come a qualsiasi pronuncia di accoglimento della domanda di adempimento di un negoziò, non debba riconoscersi l'idoneità alla formazione del giudicato implicito sulla assenza di cause di nullità della delibera, alla stregua dei principi fondamentali affermati da Cass. sez. un. 12 dicembre 2014, n. 26242 (*La "rilevazione" "ex officio" delle nullità negoziali (sotto qualsiasi profilo, anche diverso da quello allegato dalla parte, ed altresì per le ipotesi di nullità speciali o "di protezione") è sempre obbligatoria, purché la pretesa azionata non venga rigettata in base ad una individuata "ragione più liquida", e va intesa come indicazione alle parti di tale vizio; la loro "dichiarazione", invece, ove sia mancata un'espressa domanda della parte pure all'esito della suddetta indicazione ufficiosa, costituisce statuizione facoltativa (salvo per le nullità speciali, che presuppongono una manifestazione di interesse della parte) del medesimo vizio, previo suo accertamento, nella motivazione e/o nel dispositivo della pronuncia, con efficacia, peraltro, di giudicato in assenza di sua impugnazione. Nell'azione di nullità del contratto, come in generale nelle azioni di impugnativa negoziale, l'oggetto del processo (e del giudicato) è costituito non dal diritto potestativo fondato sul singolo motivo (di annullamento, rescissione, risoluzione, nullità) dedotto in giudizio, ma dal negoziò e dal rapporto giuridico sostanziale che ne scaturisce.). La decisione di questa terza questione va rapportata anche al principio a suo tempo enunciato da Cass. sez. un. 27 febbraio 2007, n. 4421 (*Al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo, richiesto dall'amministratore per la riscossione dei contributi condominiali nei confronti del condomino moroso, non è consentito sospendere il processo (ex art. 295 c.p.c.) in attesa della definizione del giudizio d'impugnazione (ex art. 1137 c.c.), presentato dal condomino moroso, della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio. A tutela del condomino, il legislatore attribuisce esclusivamente al giudice dell'impugnazione della deliberazione il potere di sospendere l'esecutività della stessa.*), secondo cui la regola*

generale della inesecutività del titolo di cui sia allegata l'originaria invalidità (regola che comporta la sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. del giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti dal titolo, allorché in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, al fine di evitare contrastanti giudicati di nullità del negozio e di condanna a darvi esecuzione), secondo cui la regola generale della inesecutività del titolo di cui sia allegata l' originaria invalidità (che porterebbe ad affermare la sospensione necessaria del giudizio pregiudicato da quello sulla nullità, ex art. 295 c.p.c.) troverebbe una **eccezione di ius singulare nella disciplina del condominio**, lì dove il sistema normativo anteporrebbe l'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia sulla sua nullità, **a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione**, dovendosi poi risolvere il possibile contrasto di giudicati in sede di esecuzione forzata, oppure sperimentando una autonoma successiva azione di ripetizione dell'indebito.

.-.-.-

## A. NULLITÀ O ANNULLABILITÀ'

E' sulla prima questione che si appunta l' attenzione della Corte, che origina la sua disamina dalla "summa divisio" posta da Cass. sez. un. 7 marzo 2005, n. 4806, che (pur riguardando il vizio conseguente alla mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea) definisce (cfr. supra) il confine tra i vizi che determinano "nullità" (**vizi di sostanza**) e quelli che determinano "annullabilità" (**vizi di forma**) della delibera.

E' proprio questa sentenza che pone (a sua volta) la distinzione tra

- **determinazione e fissazione dei criteri legali ovvero convenzionali** per la ripartizione delle spese
- **ripartizione in concreto** (nell'ambito di tali prefissati criteri) tra i condomini delle spese relative a lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni"

Solo la prima delibera (se non assunta all'unanimità, ciò integrando "la diversa convenzione") è affetta da nullità, mentre è ritenuta **annullabile** "la delibera, assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, relativa alla **ripartizione in concreto delle spese** condominiali, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 c.c., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza (trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c.c.".

Ci sono, dunque, due orientamenti:

- Si avrebbe **annullabilità** per quelle delibere (non "deliberazioni "normative" di ripartizione delle spese condominiali) che, **senza mostrare di voler modificare, in via generale ed astratta, i criteri stabiliti dalla legge o dalla convenzione**, si limiti a violarli o disattenderli "in concreto" (Cass. 16 aprile 2019, n. 10586; Cass. 10 maggio 2018, n. 11289; Cass. 15 dicembre 2011, n. 27016; Cass. 15 febbraio 2011, n. 3704; Cass. 19 marzo 2010, n. 6714; Cass. 29 marzo 2007, n. 7708; Cass. 21 luglio 2006, n. 16793).

- Altro orientamento, invece, propende per la declaratoria di **nullità** di tutte le delibere che, comunque, intervengono sul riparto di qualsivoglia spesa, trattandosi (sempre e comunque) di ... mettere le mani in tasca del condomino (senza il suo consenso): più elegantemente, come chiosa la Corte; *finiscono per incidere negativamente sui diritti individuali del singolo condomino*. Sono, pertanto, da considerare nulle **per impossibilità dell'oggetto**, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c., comma 2, trattandosi di invalidità da ricondursi alla "sostanza" dell'atto e non connesse con le regole procedurali relative alla formazione delle decisioni del collegio, **tutte le deliberazioni dell'assemblea comunque adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese**, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, il che vale ad incidere altresì sui diritti individuali del partecipante attraverso un mutamento del proporzionale valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. 23 luglio 2019, n. 19832; Cass. 10 gennaio 2019, n. 470; Cass. 20 dicembre 2018, n. 33039; Cass. 13 novembre 2018, n. 29220; Cass. 13 novembre 2018, n. 29217; Cass. 4 agosto 2017, n. 19651; Cass. 9 marzo 2017, n. 6128; Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233; Cass. 27 luglio 2006, n. 17101; Cass. 16 febbraio 2001, n. 2301; Cass. 3 maggio 1993, n. 5125).

Orientamento che si collega ad una rigida perimetrazione dei poteri dell'assemblea: essi sono circoscritti alle materie - che si comprendano nel concetto di **gestione** - definite dall'**art. 1135 c.c.** e dagli articoli precedenti:

- l'assemblea non ha una competenza generalizzata in materia di spese (Cass. 19 maggio 2004, n. 9463),
- essa rimane nell'ambito delle sue attribuzioni sempre che ripartisca gli oneri sulla base della misura determinata in forza di precise disposizioni di legge (o, comunque, negozialmente definita, mediante la "diversa convenzione" contemplata dall'art. 1123 c.c., comma 1)

Perciò, (afferma testualmente la Corte) stando anche all'esemplare insegnamento contenuto in Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477 (*In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.*), **la suddivisione dei contributi, che l'assemblea provveda ad operare, o rispecchia fedelmente tale rapporto di valori, nel qual caso è valida, o quantifica gli obblighi di alcuno o alcuni in misura difforme dalle proporzioni di legge o di contratto, nel qual caso, però, è immancabilmente nulla.**

Questa distinzione presenta, secondo la Corte, un' ulteriore "criticità", chè essa imporrebbe "**una malsicura ricostruzione dell'effettivo contenuto della dichiarazione di volontà dell'assemblea**, se ed in quanto limitata alla ripartizione di quella determinata spesa, mentre apparirebbe comunque indispensabile **prescogliere un metodo tipologico**

che dia rilievo unicamente agli oggettivi effetti pregiudizievoli della delibera sulle sfere patrimoniali individuali”

Si porrebbe, poi, l’ulteriore problema della reiterazione di delibere (che non abbiano il dichiarato intento di modificare i criteri di riparto) che, proprio per il tale loro ricorrenza costante sono potenzialmente idonee ad assurgere alla “dignità di comportamento univocamente concludente, protrattosi nel tempo, dal quale si ricavi l'accettazione da parte di tutti i condomini di metodi convenzionali di distribuzione delle spese, come supponeva ammissibile un risalente orientamento giurisprudenziale” (Cass. 15 ottobre 2004, n. 20318; Cass. 12 ottobre 2000, n. 13592; Cass., 27 marzo 1998, n. 3251; Cass., 17 maggio 1994, n. 4814; Cass., 16 luglio 1991, n. 7884).

.-.-.-

## B. RILEVABILITÀ DELLA NULLITÀ DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA SPESA NEL GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO

Parte la Corte da un dato che può ritenersi consolidato nell'elaborazione giurisprudenziale:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino **oppONENTE non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione** (ad esempio, Cass. 7 novembre 2016, n. 22573; Cass. 1 agosto 2006, n. 17486).
- la delibera, infatti, costituisce, infatti, **titolo sufficiente del credito del condominio** e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della **(perdurante) esistenza della deliberazione** assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. sez. un. 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. 23 febbraio 2017, n. 4672)
- il giudice deve quindi **accogliere** l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata **l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione**, ex art. 1137 c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, **annullato la deliberazione** (Cass. 14 novembre 2012, n. 19938; Cass. 24 marzo 2017, n. 7741).
- nel campo delle deliberazioni assembleari (osserva la Corte, ad ulteriore conferma di tale prospettazione) non vale la regola per cui "quae temporalia ad agendum perpetua ad excipiendum" (1442 c.c.: *L'annullabilità può essere opposta dalla parte convenuta per l'esecuzione del contratto, anche se è prescritta l'azione per farla valere.*). La delibera assembleare può esser caducata attraverso un'impugnazione soggetta ad un **termine di decadenza** e non di prescrizione (arg. da Cass. 5 dicembre 2011, n. 25945; Cass. 10 gennaio 2018, n. 384).

Nonostante ciò è oggetto di contrasto la risposta al quesito comunque di massima importanza relativa al seguente quesito: “se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d’ufficio, dell’invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare allorchè si tratti di vizi implicanti la loro nullità (e non annullabilità), trattandosi dell’applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (nel senso della **rilevabilità della nullità** della delibera, Cass. 12 gennaio 2016, n. 305; Cass. 12 settembre 2018, n. 22157; Cass. 20 dicembre 2018, n. 33039; Cass. 27 settembre 2018, n. 23223; Cass. 23 luglio 2019, n. 19832. Nel senso, invece, che **ogni forma di invalidità della delibera sarebbe sottratta alla cognizione del giudice dell’opposizione** a decreto ingiuntivo, Cass. 9 agosto 2019, n. 21240; Cass. 28 marzo 2019, n. 8685; Cass. 23 febbraio 2017, n. 4672; Cass. 19 febbraio 2016, n. 3354).

Se la delibera è nulla la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, **(a)** non implica la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall’art. 1137 c.c.: una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, **(b)** non può, pertanto, finchè (o perchè) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come, invece, avviene per le deliberazioni soltanto annullabili; **(c)** in ogni caso, si applica il principio dettato in materia di contratti dall’art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d’appello, il potere di rilevarne pure d’ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l’invalidità) dell’atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. 17 giugno 2015, n. 12582; Cass. 15 marzo 2017, n. 6652).

A questa ricostruzione è opposto che **(a)** presupposto del provvedimento monitorio richiesto dall’amministratore è soltanto l’efficacia esecutiva della delibera condominiale, così come oggetto del giudizio davanti al giudice dell’opposizione è unicamente il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino sulla base della ripartizione approvata dall’assemblea, **(b)** mentre la nullità della delibera può essere oggetto del solo giudizio di impugnazione ex art. 1137 c.c.; **(c)** l’azione di nullità si pone, così, ad di fuori dei confini tracciati dall’art. 1137 c.c.: è azione di mero accertamento (come tale, non soggetta al termine perentorio decadenziale di trenta giorni ed esperibile da chiunque vi abbai interesse, addirittura se asseniente: Cass. sez. un. 7 marzo 2005, n. 4806).

.-.-.-.

## C. LA QUESTIONE DELL’ IDONEITÀ A COSTITUIRE GIUDICATO IMPLICITO SULL’ASSENZA DI CAUSE DI INVALIDITÀ’

Si chiede (conseguentemente) la corte se la statuizione di rigetto dell’opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, come qualsiasi pronuncia di accoglimento della domanda di adempimento di un negozio, deve ritenersi idonea alla formazione del giudicato implicito sulla assenza di cause di nullità del negozio stesso, alla stregua dell’insegnamento di Cass. sez. un. 12 dicembre 2014, n. 26242.

Questo il percorso sviluppato dalla corte:

1. per le spese inerenti alle opere di **manutenzione straordinaria e alle innovazioni**, la **delibera** condominiale che ne dispone l’esecuzione degli interventi assume **valore**

- costitutivo** della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino (Cass. 3 dicembre 2010, n. 24654; Cass. 22 giugno 2017, n. 15547),
2. quindi, se si accetta che la delibera **non presenta patologie** (“la verifica negativa della nullità del titolo”) ne segue conseguentemente la **sussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione**: “*il giudicato che consacra il diritto del condominio di pretendere da quel condominio quella determinata spesa insorta a seguito di quella delibera dell'assemblea non potrebbe consentire di rimettere in discussione in un altro processo l'invalidità della medesima delibera*“
  3. la regola del giudicato implicito (Cass. sez. un. 12 dicembre 2014, n. 26242), potrebbe – tuttavia- non trovare applicazione nel **giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per spese condominiali** in ragione della **eccezionalità della disciplina della riscossione dei contributi del condominio edilizio**, evidenziata dalla precedente Cass. sez. un. 27 febbraio 2007, n. 4421 (vedi supra)
  4. proprio l’ eccezionalità richiamata porta a **negare** che
    - sussista un rapporto di **continenza** ex art. 39 c.p.c., comma 2,
    - o di **pregiudizialità** necessaria ex art. 295 c.p.c.,tra le due cause (causa di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., comma 1, e causa instaurata innanzi ad altro giudice impugnando ex art. 1137 c.c. la delibera condominiale presupposto di approvazione e ripartizione di quella stessa spesa oggetto di ingiunzione
  5. tale rigore, dice la Corte, incontra un temperamento: l’ **opposizione va comunque accolta se la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia**, per esserne stata l’**esecuzione sospesa** dal giudice dell’impugnazione, ex art. 1137 c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, **annullato** la deliberazione (Cass. 14 novembre 2012, n. 19938; Cass. 24 marzo 2017, n. 7741).
  6. Nè contro una tale ricostruzione può essere invocato (o opposto) il pericolo di eventuali **contrastii di giudicati** (Cass. sez. un. 27 febbraio 2007, n. 4421) *La sospensione necessaria del processo ex art. 295 c.p.c., nell’ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell’inesistenza o della nullità assoluta del titolo produrre o stesso, poiché al giudicato d’accertamento della nullità - la quale impedisce all’atto di "ab origine" qualunque effetto, sia pure interinale - si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo. Detto principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all’immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d’autonomia considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell’impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137, comma 2, c.c. l’esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell’opposizione all’ingiunzione e di accoglimento dell’impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia*

*del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito.*

7. La Corte si spinge oltre evidenziando (all'esito della successiva elaborazione in materia di rilevazione della nullità): si tratta di far coesistere, trovando il giusto punto di equilibrio, due esigenze:
  - a. quelle di rapidità e di incisività della riscossione coattiva dei contributi condominiali, perseguiti dell'art. 63 disp. att. c.c.,
  - b. quelle, altrettanto impellenti, di economia processuale e di non contraddittorietà delle pronunce, che animano l'intero processo civile e che sono alla base della generale ammissione del rapporto di continenza o di pregiudizialità tra la domanda fondata su un titolo negoziale, azionata nelle forme del procedimento monitorio, e la causa di cognizione ordinaria volta a far dichiarare l'invalidità del negozio. Chiosa (al proposito) la Corte: *se la sopravvenuta declaratoria di nullità della delibera di approvazione e ripartizione della spesa deve farsi valere davanti al giudice dell'esecuzione adito a seguito del rigetto dell'opposizione all'ingiunzione, o sperimentando un giudizio ordinario di ripetizione di indebito per le conseguenti pretese restitutorie, ne risulterebbe evidentemente moltiplicato il numero dei processi e dei giudici chiamati a conoscerne, ed anche probabilmente leso l'auspicio di certezza, tipico delle gestioni condominiali.*

*.-.§.-.*

Obbligata, all'esito di tale approfondimento, la conclusione: *attese, le diffornità di pronunce delle sezioni semplici, nonchè la particolare importanza delle questioni di massima da decidere, anche alla luce di principi di diritto già enunciati dalle Sezioni Unite di questa Corte, il Collegio ritiene opportuno rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.*

## B) La risposta delle Sezioni Unite

Ai quesiti rispondono le Sezioni Unite, con la sentenza **Corte di Cassazione, sez. Unite Civili, sentenza 14 aprile 2021 n. 9839/21** (Pres. Curzio Rel G.L. Lombardo).

**sull'interpretazione  
della delibera assembleare**

Prima qualche arresto “eterogeneo” in tema di interpretazione di delibera assembleare: la decisione di merito veniva contestata per l'asserita violazione degli artt. 1135, 1136, 1137 c.c. e 63 disp. att. c.c., imputandosi alla Corte di appello di aver male interpretato la delibera, ritenendo che la stessa avesse disposto a ripartizione della spesa relativa al rifacimento della terrazza secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c.

Secondo la Corte il motivo è inammissibile, atteso che, ricorda la Corte, le delibere dell'assemblea (che sono - com'è noto – veri e propri “negozi” o, se si preferisce, contratti) debbono essere interpretati secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 c.c. e segg. (appunto, le norme sull'interpretazione dei contratti). Quindi (ex plurimis, Cass., Sez. 2, n. 4501 del 28/02/2006; Cass., Sez. 2, n. 28763 del 30/11/2017):

- va privilegiato, innanzi tutto, **l'elemento letterale**
- solo nel caso in cui tale elemento risulti insufficiente, si deve far ricorso agli **altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge**, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impongono all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anzichè nessun effetto o un significato meramente programmatico;
- tale interpretazione (per tutte, Cass., Sez. 2, n. 12556 del 27/08/2002) è esclusivo appannaggio del giudice del merito e costituisce apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, purchè risulti giustificato da motivazione immune da errori giuridici e da vizi logici (com'è noto questi ultimi sono ormai limitati al *controllo di legittimità* sul giudizio di fatto al sindacato sull'"*omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio*" e sulla *apparenza o manifesta illogicità* della motivazione (cfr. Cass., Sez. Un., n. 8053 del 07/04/2014).

§

*sull' irrilevanza dell'annullamento  
di una precedente delibera, di eguale contenuto:  
la "sovranità" dell'assemblea*

La Corte, quasi con un "obiter" si occupa di una questione di rilevante impatto pratico, che è quello dell'efficacia della delibera che (dopo la revoca e/o la caducazione di una precedente) disciplina la medesima materia.

Nel far ciò (e nell'escludere qualsiasi "preclusione") la Corte – di fatto- ribadisce quella che viene normalmente definita come "sovranità dell' assemblea".

Infatti, il ricorrente aveva censurato il fatto che il giudice del merito avesse omesso di considerare che la deliberazione dell'assemblea condominiale posta a fondamento del decreto ingiuntivo, era stata in precedenza annullata dal Tribunale: ciò (a detta del ricorrente) avrebbe determinato la perdita di efficacia del titolo posto a base della ingiunzione.

La dogianza è rigettata, rilevando la Corte che la Corte di Appello (con interpretazione immune da vizi logici e giuridici) ha affermato che la ripartizione delle spese relative al rifacimento della terrazza, secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c., fosse stata disposta con altra (successiva) delibera assembleare (e, quindi, proprio qui sta il punto centrale della questione, non poteva affermarsi che la precedente declaratoria di invalidità precludesse all'assemblea la possibilità di assumere una nuova determinazione, emendando il vizio che aveva portato alla declaratoria di invalidità della precedente delibera).

La Corte di appello (osserva la Cassazione) aveva efficacemente individuato nella delibera successivamente assunta (quella che faceva applicazione del criterio di riparto posto dall'art. 1126 c.c.), quella costituente l' idoneo titolo del credito azionato col decreto ingiuntivo.

A fronte di ciò, si conclude, resta "*irrilevante il fatto che la precedente deliberazione (fosse n.d.r.) stata annullata in sede giudiziale, non potendo tale annullamento incidere sul diverso titolo posto a fondamento del credito condominiale ed incrinare la ratio decidendi della impugnata sentenza"*

L' efficace sostituzione del titolo precedente importava il difetto di interesse alla proposizione della censura.

Ed è questa, a ben guardare, la ragione per la quale le Sezioni Unite non rispondono al terzo quesito loro proposto.

Non è, infatti, "funzionale" alla decisione della controversia (proprio perché il titolo esecutivo-delibera si ancora ad altra delibera, non oggetto di opposizione) ed è, quindi, assolutamente estraneo all' oggetto del giudizio il quesito (che – quindi – resta senza risposta), se la statuizione di rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, come qualsiasi pronuncia di accoglimento della domanda di adempimento di un negozio, debba ritenersi idonea alla formazione del giudicato implicito sulla assenza di cause di nullità del negozio stesso.

## §

Veniamo al ganglio delle due questioni sottoposte all'esame della Corte, la quale – peraltro- precisa che non tutti i tre quesiti posti dall'ordinanza di remissione (riassumendo):

1. è nulla o annullabile la delibera assembleare che modifica i criteri (legali o convenzionali) di riparto della spesa? In particolare si chiede se la nullità possa esser riconosciuta sempre (anche se l'assemblea si pronuncia solo su una singola spesa, così da far ritenere che i criteri stessi siano solo "episodicamente disattesi") ovvero se l' invalidità più grave (nullità) possa essere affermata solo nel caso in cui la delibera "modifichi stabilmente i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione";
2. nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. il giudice dell'opposizione può "sindacare le eventuali ragioni di nullità della delibera assembleare di riparto della spesa", ovvero la decisione su tale "querela nullitatis" spetti, in via esclusiva, al giudice avanti il quale la delibera stessa è stata impugnata in via immediata ex art. 1137 c.c.
3. il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. "dà – o meno – luogo alla formazione di giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera ?"

possono essere effettivamente esaminati dalle Sezioni Unite, in quanto, dice la Corte (e la cosa sa un poco di rampogna alla Sezione Remittente):

- a. deve pur sempre riscontrarsi un nesso di effettiva rilevanza delle questioni con l' oggetto del giudizio: essi, cioè, debbono rappresentare "un presupposto o una premessa sistematica indispensabile per l'enunciazione del principio di diritto da predicare in concreto";
- b. compito della Corte (e delle Sezioni Unite nel dettaglio) non è quello dell'enunciazione di principi generali ed astratti, ma "l' enunciazione dei soli principi di diritto che risultano necessari per la decisione del caso della vita da decidersi?"
- c. anche il "principio di diritto nell' interesse della legge" deve comunque trovare diretta corrispondenza alla regola alla quale il giudice del merito avrebbe – comunque-dovuto attenersi

§

l'estensione dell' ambito di cognizione (thema decidendum")  
del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo:  
il giudice dell' opposizione a decreto ingiuntivo può autonomamente sindacare  
la validità (nullità ed annullabilità – quest' ultima se tempestivamente dedotta)  
della delibera assembleare:  
ma solo se opposte in via di azione e non di eccezione.

Il problema della delimitazione dell'ambito di cognizione del giudizio di opposizione è quello di stabilire se, in tale giudizio,

- a. il giudice possa sindacare la validità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento
- b. ovvero se tale sindacato gli sia precluso, per essere riservato ad apposito giudizio avente specificamente ad oggetto l'impugnazione in via immediata della deliberazione (opposizione alla delibera).

Le Sezioni Unite, ricordano che la questione è stata diversamente qualificata apprezzata dal giudice di legittimità:

1. in un primo tempo si affermava la rigorosa "separazione" e la totale "autonomia" dei due giudizi, così fornendo al quesito risposta negativa:
  - a. nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per le spese condominiali, il condomino opponente **non** può far valere questioni attinenti alla **validità** della delibera condominiale, **ma solo** questioni riguardanti **l'efficacia della medesima** (Cass., Sez. 2, n. 22573 del 07/11/2016; Cass., Sez. 2, n. 17486 del 01/08/2006)
  - b. il giudice dell'opposizione deve **limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della delibera assembleare**, senza poter sindacare, neppure in via incidentale, la sua validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale detta delibera sia stata **impugnata** (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.);
  - c. il giudice dell' opposizione a decreto ingiuntivo **può accogliere l'opposizione solo se la delibera condominiale ha perduto la sua efficacia**, per essere stata **annullata** o per esserne stata **sospesa** l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione (Cass., Sez. 2, n. 19938 del 14/11/2012; Cass., Sez. 6 - 2, n. 7741 del 24/03/2017).
2. la rigorosa segregazione delle due azioni (opposizione a decreto ingiuntivo, impugnazione di delibera) in due distinti e non comunicanti ambiti è stata – osserva la Corte - **recentemente contraddetta da un nuovo indirizzo giurisprudenziale di legittimità**, che ha affermato il 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 deliberazione non opera allorchè si tratti di vizi implicanti la sua nullità, in quanto la validità della deliberazione stessa rappresenta un elemento costitutivo della domanda di pagamento (Cass., Sez. 2, n. 305 del 12/01/2016; Cass., Sez. 2, n. 19832 del 23/07/2019; nello stesso senso, non massime: 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).

\*

E' questo secondo orientamento e, cioè, quello – sub. B – che predica la rilevabilità, in ogni caso, della nullità che sposano le Sezioni Unite, ritenendo – così- di dover superare il primo orientamento, espresso sub. a : non vi sono, infatti, ragioni sufficienti per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare la validità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione.

Addirittura, le Sezioni Unite vanno oltre, rilevando che anzi, diverse fondate ragioni inducono 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.

A sostegno di tale conclusione:

1. il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è un giudizio “sul rapporto” e non “sull’atto”. Ne segue, ciò perchè l'opposizione a decreto ingiuntivo apre un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione,
  - a. il suo oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento dei fatti constitutivi del diritto in contestazione, ossia al merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione (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)
  - b. se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è un ordinario giudizio di cognizione, risulta “*arduo sostenere che il giudice dell'opposizione possa confermare il decreto ingiuntivo senza verificare la validità del titolo (cioè, la delibera assembleare) posto a fondamento dell'ingiunzione, non potendo ritenersi consentito, in assenza di previsione di legge, creare uno ius singulare per la materia condominiale*”. Infatti, è proprio la delibera assembleare che costituisce il presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo; la sussistenza e validità di tale presupposto il giudice non può non considerare e valutare (ove richiesto del corrispondente accertamento).
2. Una tale conclusione si legittima anche nell'ottica dell'economia processuale e del canone costituzionale della ragionevole durata del processo.
  - a. la preclusione, per il giudice dell'opposizione, di sindacare la “la validità” del titolo (delibera assembleare) posta a base del decreto ingiuntivo, significherebbe moltiplicare i giudizi, perchè costringerebbe il giudice a rigettare

*l'opposizione e obbligherebbe la parte opponente, che intenda far valere detta invalidità, a promuovere separato giudizio e, successivamente, nel caso in cui la deliberazione fosse annullata, a proporre domanda di accertamento e di ripetizione di indebito ovvero opposizione all'esecuzione, prolungando così il contenzioso tra le parti*

- b. se – invece- il giudizio sulla validità del titolo (delibera) è **ricondotto al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, tutte le questioni (validità della delibera e debenza della somma monitoriamente ingiunta) sono definite in un unico contesto processuale**, così evitando la proliferazione delle controversie. Si tratta di una interpretazione che, oltre ad essere in linea col principio costituzionale della ragionevole durata del processo, consente anche di evitare il rischio di contrasti di giudicati.
3. Questo vale **per tutte le tipologie di invalidità, cioè, sia nel caso in cui la delibera sia nulla sia in quello in cui sia annullabile**, ovviamente con diverse carature operativa.
- a. nel caso di **nullità**: è 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 product 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; significa, al postutto, costringere il giudice a ritenere giuridicamente efficace ciò che tale non è. La conseguenza è logicamente obbligata: il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo:
1. ha il potere di *sindacare la nullità della deliberazione assembleare* posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte;
  2. ha 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: "Il rilievo "ex officio" di una nullità negoziale - sotto qualsiasi profilo ed anche ove sia configurabile una nullità speciale o "di protezione" - deve ritenersi consentito, sempreché la pretesa azionata non venga rigettata in base ad una individuata "ragione più liquida", in tutte le ipotesi di impugnativa negoziale (adempimento, risoluzione per qualsiasi motivo, annullamento, rescissione), senza, per ciò solo, negarsi la diversità strutturale di queste ultime sul piano sostanziale, poiché tali azioni sono disciplinate da un complesso normativo autonomo ed omogeneo, affatto incompatibile, strutturalmente e funzionalmente, con la diversa dimensione della nullità contrattuale."); Cass., Sez. 2, n. 26495 del 17/10/2019: "Il giudice innanzi al quale sia proposta una domanda di nullità contrattuale deve rilevare d'ufficio l'esistenza di una causa di nullità diversa da quella prospettata, che sia desumibile dai fatti dedotti in giudizio ed abbia carattere assorbente, con l'unico limite di dovere instaurare il contraddittorio prima di statuire sul

*punto. Tale rilievo è doveroso anche in grado di appello, perché si tratta di una questione che attiene ai fatti constitutivi della pretesa azionata ed integra un'eccezione in senso lato, rilevabile d'ufficio ex art. 345 c.p.c.”).*

- b. anche nel caso di **annullabilità**: non vi sono valide ragioni per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di verificare l'esistenza di una causa di "annullabilità" della deliberazione posta a fondamento del decreto, ove dedotta dall'opponente nelle forme di legge, e di provvedere al suo annullamento. Ciò in quanto:
1. la disposizione dell'art. 1137 c.c., comma 2, (*"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condono assente, dissentiente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissentienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"*) **non** prevede che si debba necessariamente dar seguito, per far valere tale invalidità, ad un **apposito autonomo giudizio a ciò destinato**, nè fornisce alcuna indicazione che legittimi una tale conclusione
  2. quindi, anche in questo caso deve valere il principio generale secondo il quale, 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),
    - - 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.
  3. ma – ed è proprio con riferimento a tale specifico segmento che la Corte si rapporta - **l'art. 1137 c.c., comma 2**, prescrive astringenti modalità processuali tramite le quali l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condoni può essere fatta valere in giudizio, definendo quello che la Corte definisce "modello leggi-tipico" (azione di impugnativa da azionare in via giudiziale) tramite il quale l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere dedotta dinanzi al giudice.

Ne segue che

- l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere fatta valere in giudizio soltanto attraverso l'esercizio dell'**azione di annullamento**;

- tale azione deve estrarresecarsi 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,

Quel che – in entrambi i casi ed anche, quindi, nell' ipotesi in cui sia inserita in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è irrinunciabile, è il rispetto del termine per l'esercizio dell'azione di annullamento e che -quindi – il medesimo (trenta giorni dalla delibera per dissidenti ed astenuti, dalla comunicazione del verbale, per gli assenti) non sia perento (come avviene, ad es., nel caso in cui il condomino assente non abbia ricevuto comunicazione della deliberazione assembleare di riparto delle spese). A ben guardare (e considerando che – di norma – l' ingiunzione è richiesta ben dopo il consolidamento) è quella della mancata comunicazione l' unico caso che viene effettivamente in considerazione.

\*

4. Dal quadro appena delineato si debbono cerziorare alcune, conseguenti, precisazioni.

a. occorre chiedersi se l'annullabilità della deliberazione assembleare possa essere fatta valere, oltre che in via di azione, anche in via di eccezione, come è consentito per l'annullabilità relativa ai contratti (art. 1442 c.c., u.c. “*L'annullabilità può essere opposta dalla parte convenuta per l'esecuzione del contratto, anche se è prescritta l'azione per farla valere.*”). E qui la corte risponde negativamente al quesito, proprio rimarcando quello che dovrebbe costituire un punto fermo, quasi l'ossatura, della vita condominiale e della sua definizione giudiziale in caso di opposizione. Ricorda la Corte che la **ratio** della norma di cui all'**art. 1137 c.c.**, ratio (tendenziale **consolidamento** della delibera) che va rinvenuta nella esigenza di assicurare certezza e stabilità ai rapporti condominiali, “*di modo che l'ente condominiale sia in grado di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità, che è quella della conservazione e della gestione delle cose comuni nell'interesse della collettività dei partecipanti*”. Ed ecco, quindi, perché:

- le deliberazioni adottate dall'assemblea "sono obbligatorie per tutti i condonini" (art. 1137 c.c., comma 1), anche per gli assenti e per i dissidenti;
- è affermato il principio dell'esecutività delle deliberazioni dell'assemblea, prevedendo che "L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria" (art. 1137 c.c., comma 3)
- ne consegue, come corollario, che (regola espressamente prevista, con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea delle società, dall'art. 2377 c.c., comma 7) la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea ha efficacia di giudicato, in ordine alla causa di invalidità accertata, nei confronti di tutti i condonini, anche nei confronti di quelli che non abbiano partecipato al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro (cfr. Cass., Sez. 2, n. 29878 del 18/11/2019, in motiv.; Cass., Sez. 6 - 2, n. 19608 del 18/09/2020, in motiv.).

- b. Il legislatore, pertanto, esclude (proprio in forza della natura di ente collettivo del condomino, gestore di beni e di servizi comuni):
- un' efficacia "relativa" della delibera assembleare: cioè che essa possa esser valida ed efficace solo nei confronti di alcuni condomini e non altri, essendo invece obbligatoria per tutti;
  - un' efficacia relativa della sentenza di annullamento, che accogli l'azione di impugnativa: esclude (parimenti) che la deliberazione assembleare possa essere giudizialmente annullata con effetto limitato al solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri partecipanti
- c. Quindi, **le deliberazioni assembleari debbono valere o non valere per tutti**. E, dunque,

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"** (impugnazione ex art. 1137 c.c), ossia nella sola forma che consente una pronuncia di annullamento con efficacia nei confronti di tutti i condomini.

- l'azione di impugnativa è un'azione costitutiva, che mira alla rimozione della deliberazione con efficacia erga omnes, mentre l'eccezione ha il limitato scopo di paralizzare la domanda altrui ed ottenerne il rigetto, senza sollecitare la cancellazione della deliberazione viziata dal mondo giuridico
- ove fosse consentito dedurre l'annullabilità della deliberazione in via di eccezione, la deliberazione che risultasse viziata sarebbe privata di validità e di efficacia solo nei confronti del condomino eccipiente, restando valida ed efficace nei confronti degli altri condomini.
- questo risultato sarebbe in contrasto con le esigenze di funzionamento del condominio, fatte proprie dal legislatore, e, nel caso di deliberazioni di ripartizione delle spese, renderebbe impossibile la gestione della contabilità condominiale: “*infatti, la quota di contribuzione di ciascun partecipante al condominio è rapportata alla quota di contribuzione degli altri, cosicché la caducazione di una quota non può non travolgere, inevitabilmente, anche le altre*”.

\*

La **conclusione** è nel senso in appresso riassunto:

- a. l'art. 1137 c.c., comma 2, prescrive l'azione di annullamento quale "unico modello legale" attraverso il quale è possibile far valere l'annullabilità (invalidità) della deliberazione dell'assemblea condominiale, con esclusione della possibilità di dedurre l'annullabilità in via di eccezione.
- b. (si deve distinguere tra “forma” e “sostanza”) l'art. 1137 c.c. è "norma speciale di ordine pubblico", posta a tutela dell'interesse pubblico al funzionamento della collettività condominiale, derogatoria rispetto alle ordinarie regole dettate nella materia contrattuale
- c. è, quindi, materia sottratta alla disponibilità delle parti, per cui

1. c.1. la mancata deduzione della annullabilità nelle forme prescritte dalla legge, ossia con l'azione di annullamento, dà luogo a decadenza per mancato compimento dell'atto previsto dalla legge, che è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento
2. c.2. a differenza di quanto vale per la decadenza discendente dalla scadenza del termine di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, che è riservata all'eccezione di parte, ai sensi dell'art. 2969 c.c.)
- d. quindi: il giudice deve dichiarare **inammissibile l'eventuale eccezione** con cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente deduca l'eventuale **annullabilità** della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione.
- e. quanto ai tempi di deduzione dell' invalidità, che incidono sulle modalità di introduzione della questione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e sul conseguente potere attribuito al giudice: se (A) la nullità può esser fatta valere senza limiti di tempo, sappiamo che (B) più rigorosi sono i confini assegnati all' azione volta a far valere l' annullabilità della delibera (che 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)
  1. 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.
  2. 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 (nella sua sostanziale posizione di convenuto) ha l'onere di proporre, a pena di decadenza, con l'atto di citazione in opposizione, che corrisponde alla comparsa di risposta del convenuto di cui all'art. 167 c.p.c. (Cass., Sez. 3, n. 22528 del 20/10/2006; Cass., Sez. L, n. 13467 del 13/09/2003, in motiv.).
    - l' eventuale decadenza che - ai sensi dell'art. 167 c.c., comma 2, - segue all'inosservanza di tale onere, essendo dettata nell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del processo, è rilevabile d'ufficio dal giudice (Cass., Sez. 2, n. 4901 del 02/03/2007; Cass., Sez. 2, n. 17121 del 13/08/2020).
- f. con specifico riferimento all'azione (tipica) di annullamento:
  1. ciascun condomino è tenuto, secondo quanto prescrive l'art. 1137 c.c., a far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione della deliberazione (e, per i condomini dissidenti o astenuti, dalla data della sua approvazione), divenendo in mancanza la delibera valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass., Sez. Un., n. 4806 del 07/03/2005)
  2. decadenza dal diritto di impugnare per l'avvenuta scadenza del termine perentorio, essendo di carattere temporale e relativa ad una materia non sottratta alla disponibilità delle parti, **non può essere rilevata d'ufficio dal giudice** (art. 2969 c.c.), ma è deducibile solo dalla parte a mezzo di

eccezione (Cass., Sez. 2, n. 8216 del 20/04/2005 "La decadenza dal diritto d'impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dall'art. 1137, comma 3, c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice."); Cass., Sez. 2, n. 15131 del 28/11/2001 "La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal comma 3 dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condono solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente).").

### **Principio di diritto**

- a.** Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, **il giudice può sindicare sia la nullità**, dedotta dalla parte o rilevata di ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell' ingiunzione, **sia l'annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest' ultima sia sia **dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale** di annullamento, contenuta nell'atto di citazione in opposizione ai sensi dell'art. 1137 secondo comma c.c. - nel termine perentorio ivi previsto e non in via di eccezione;
- b.** 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 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**"

### **§**

### **>nullità /annullabilità delle delibere di riparto della spesa: la conferma della distinzione tra vizi di forma (annullabilità) e di sostanza (nullità)**

Il problema che affronta la Corte è ricorrente (e come sopra accennato) oggetto di diffimi ammaestramenti giurisprudenziali (anche nell'ambito della stessa Corte di Cassazione): si tratta

- b. di individuare il **tipo di invalidità** che inficia la deliberazione dell'assemblea condominiale che ripartisca le spese tra i condomini in violazione dei criteri dettati negli artt. 1123 c.c. e segg. o dei criteri convenzionalmente stabiliti;
- c. (per l'effetto) di stabilire se una deliberazione siffatta debba ritenersi affetta da "**nullità**", come tale rilevabile d'ufficio e deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, ovvero da mera "**annullabilità**", deducibile nei modi e nei tempi previsti dall'art. 1137 c.c., comma 2.

\*

## l'orientamento "tradizionale"

Sul punto, ricordano le Sezioni Unite, l'orientamento tradizionale che si sostanzia nell'affermazione di questo (duplice) principio:

**1. oggetto della deliberazione relativa al riparto delle spese** "Riguardo alle delibere della assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere (Cass., Sez. 2, n. 1455 del 09/02/1995; Cass., Sez. 2, n. 1213 del 01/02/1993)

- a. 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,
- b. 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".

**2.** in generale, la distinzione tra delibera nulla e delibera annullabile (forma e sostanza). La differenza è individuata dalla – sistematica- precedente (fin troppo nota) Cassazione civile sez. un., 07/03/2005, n.4806 (Pres. Carbone, Rel. Elefante) secondo la quale:

- a. debbono qualificarsi **nulle** le delibere dell'assemblea condominiale a. prive degli **elementi essenziali**, b. le delibere con **oggetto impossibile o illecito** (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), c. le delibere con **oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea**, d. le delibere che **incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva** di ognuno dei condomini, d. le delibere **comunque invalide in relazione all'oggetto**;
- b. debbono, invece, qualificarsi **annullabili** le delibere a. con vizi relativi alla regolare **costituzione** dell'assemblea, b. quelle adottate con **maggioranza** inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, c. quelle affette da **vizi formali**, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, d. quelle genericamente affette da irregolarità nel **procedimento di convocazione**, quelle che violano norme richiedenti **qualificate maggioranze** in relazione all'oggetto.

A mo' di esempio (e con riguardo al caso colà deciso) afferma la Corte che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissidenti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Distinguono, in pratica, le Sezioni Unite (nel 2005 e, come si vedrà, anche nel 2021) tra vizi afferenti il merito (ed il contenuto), qualificandoli come "**vizi di sostanza**" della deliberazione e "**vizi di forma**" (maggioranze, convocazioni etc.). I "vizi di forma", che determinano, 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 (innovazioni), 1121 (innovazioni gravose o voluttuarie), 1129 (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1132 (dissenso dei condomini rispetto alle lite), 1135 (attribuzioni dell'assemblea dei condomini) c.c..

## §

i successivi ripensamenti critici.

Inadeguatezza della *summa divisio* con riferimento alle delibere aventi ad oggetto i criteri generali di riparto o la suddivisione delle singole spese.

Un tale criterio di differenziazione delle ragioni di invalidità, tuttavia, evidenzia la Corte, essersi 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*. Ed è proprio su questo specifico aspetto che si è definito il contrasto che le Sezioni Unite sono chiamate a risolvere.

A) un primo indirizzo giurisprudenziale, rimasto fedele alla giurisprudenza tradizionale, ha affermato che **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 (si evocano, a conferma: 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).

B) opposto è, invece, il secondo orientamento, secondo il quale 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** (a conferma si invoca: 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). Secondo questo orientamento, dunque, deliberazioni di ripartizione degli oneri condominiali adottate a maggioranza in

deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 c.c. e segg., seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, sarebbero **(a.) nulle per impossibilità dell'oggetto perché eccedenti le attribuzioni dell'assemblea; (b.)** e d'altra parte - si osserva - tali deliberazioni finiscono per incidere negativamente sulla sfera patrimoniale del singolo condomino, allo stesso modo delle delibere c.d. normative (che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese per il futuro), cosicché l'adozione di esse necessiterebbe dell'accordo unanime di tutti i condomini.

## §

la soluzione accolta: va ribadita la correttezza  
dell'orientamento tradizionale  
(nullità per il “criterio di riparto”; annullabilità per “la singola spesa”), pur con  
qualche “precisazione”...

A fronte di questo rinnovato contrasto di giurisprudenza, “le Sezioni Unite ritengono di dover ribadire i principi già affermati con la propria sentenza n. 4806 del 2005, nei termini e con le precisazioni che seguono”

a. partendo dalla specificità del “condominio degli edifici”.

1. il condominio si caratterizza per la coesistenza, accanto alle proprietà individuali, di una comunione forzosa tra tutti i condomini sugli elementi del fabbricato la cui utilizzazione è necessaria ai fini del godimento delle singole proprietà individuali. La principale preoccupazione del legislatore, proprio per la complessità del fenomeno governato, è quella di garantire la “certezza dei rapporti giuridici”.
2. l'amministrazione dei beni comuni avviene secondo la “volontà del gruppo”, la cui volontà collettiva, tuttavia, per evitare la paralisi della gestione,
  - non si forma mediante il metodo contrattuale del consenso reciproco (nel quale può operare lo ius prohibendi),
  - ma si forma mediante il "metodo collegiale", che assegna ogni potere decisionale all'assemblea dei condomini, la quale delibera secondo il principio della maggioranza (c.d. "*principio maggioritario*") - la volontà della maggioranza, formatasi secondo le regole e i criteri previsti dalla legge, è vincolante per tutti i condomini, anche per quelli assenti o dissidenti (art. 1137 c.c., comma 1).
3. Nell'ottica della garanzia della “certezza dei rapporti giuridici condominali” si giustificano le opzioni normative assunte dal legislatore:
  - a. si privilegia (“*favor*”) la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finchè non vengano rimosse dal giudice (art. 1137 c.c., comma 3), con un evidente disfavore per le ipotesi di nullità:
  - b. tale disegno non contempla alcuna ipotesi di nullità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, che renderebbe le medesime esposte in perpetuo all'azione di nullità, proponibile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse (operano un richiamo le Sezioni Unite alla disciplina delle società - le quali pure sono rette dal principio maggioritario - che, prevede pur limitate e peculiari – ma pur prevede - ipotesi di nullità delle deliberazioni adottate dell'assemblea dei soci: art. 2379 c.c.).

- c. la recente riforma del condominio ha poi accentuato il **disfavore per le figure di nullità delle deliberazioni assembleari**.
- l'art. 1137 c.c., nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15 configura ora espressamente **l'impugnazione delle delibere condominiali come una azione di "annullamento"** (il testo originario dell'art. 1137 c.c. non parlava espressamente di azione di annullamento), da proporre "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio"
  - il tenore amplissimo della disposizione non lascia dubbi sull'intento del legislatore di **ricondurre ogni forma di invalidità delle deliberazioni assembleari, senza distinzioni, alla figura della "annullabilità"** e di porre così a carico del singolo condomino l'onere esigibile sul piano della diligenza - di verificare, una volta ricevuta comunicazione di una deliberazione dell'assemblea, la sussistenza di eventuali vizi della stessa e, in caso positivo, di impugnarla, chiedendone l'annullamento
4. disfavore non significa eliminazione. **"il tenore dell'art. 1137 c.c. non deve, tuttavia, ingannare: esso non consente di ritenere che la categoria della nullità sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini?"**. La nullità non è una di quelle categorie "monopolio del legislatore", ma è classe che scaturisce spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge:
- la nozione di nullità è stata collegata alla "**deficienza strutturale**" dell'atto giuridico, ossia alla mancanza o alla impossibilità di un elemento costitutivo o di un requisito legale di efficacia;
  - tale figura di invalidità è divenuta anche strumento di "**controllo normativo**", destinato a negare tutela giuridica agli interessi in contrasto con i valori fondamentali del sistema, con i valori preminenti della comunità: l'art. 1418 c.c. pone, tra le cause di nullità del contratto, la **mancanza di uno degli elementi essenziali** (l'accordo delle parti; la causa; l'oggetto; la forma quando richiesta a pena di nullità), accanto alla sua **illicità, intesa come contrarietà alle norme imperative**, all'ordine pubblico o al buon costume.
5. **dal generale al particolare: come la "nullità" perimettrata dall'art. 1418 c.c. si rapporta all'invalidità delle delibere assembleari?**
- a. **residualità della nullità**
- con la disposizione dell'art. 1137 c.c., il legislatore - mosso dall'intento di favorire la sanatoria dei vizi e il **consolidamento** degli effetti delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha **elevato la categoria della annullabilità a "regola generale" della invalidità delle deliberazioni assembleari**,
  - confinando così la **nullità nell'area della residualità e della eccezionalità** (ciò trova conferma nel fatto che, con la citata riforma del 2012, sono state introdotte - all'art. 1117 ter c.c., comma 3 – **mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea della parte comune oggetto di modifica della destinazione d'uso e della modifica effettivamente proposta**; art. 1129 c.c., comma 14, - **mancata indicazione all'atto della nomina e/o della riconferma**)

*dell' importo dovuto a titolo di compenso - alcune speciali fattispecie di nullità, peraltro non direttamente relative alle deliberazioni assembleari).*

b. **che spazio riserva la disciplina codicistica del condominio, alla categoria della "nullità" con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini.**

- proprio considerando il fatto che la categoria della annullabilità è stata elevata dal legislatore a "regola generale" delle deliberazioni assembleari viziate, è possibile cogliere *l'inadeguatezza del criterio distintivo tra nullità e annullabilità fondato sulla contrapposizione tra "vizi di sostanza" e "vizi di forma": va – dunque, superata la distinzione tra forma e sostanza;*
- l'art. 1137 c.c. sottopone inequivocabilmente al regime dell'*azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale*". Quindi, non solo vizi di forma (rispetto delle regole procedurali dettate per la formazione della delibera), ma anche vizi di sostanza, (che riguardano, cioè, il contenuto del delibерato).

Ed allora possiamo **parametrare il vizio in rapporto al contenuto della deliberazione:**

A)

Che cosa deve intendersi per "**contenuto della deliberazione**": sicuramente nella nozione di contenuto rientrano senz'altro le numerose disposizioni di legge che disciplinano la ripartizione delle spese tra i condomini. La Corte ne propone un riassuntivo catalogo:

- l'art. 1123 c.c., che detta il criterio generale per cui "*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà b di ciascuno, salvo diversa convenzione*";
- vi sono poi altre disposizioni particolari che dettano specifici criteri di ripartizione con riferimento all'oggetto della spesa
  - a. l'art. 1124 c.c., in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la sostituzione delle scale e degli ascensori;
  - b. l'art. 1125 c.c., in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai;
  - c. l'art. 1126 c.c., in tema di ripartizione delle spese per le riparazioni o le ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo).

B)

Poiché si tratta di criteri di riparto definiti, in via preventiva, generale ed astratta previsti dalla legge, la loro violazione dà luogo a deliberazioni assembleari "contrarie alla legge" con riferimento al loro "contenuto" e, perciò, affette da un vizio di "sostanza"; ma il fatto che si tratti di "vizio di sostanza" non esclude, per ciò solo, che, in via di principio, tali violazioni non siano riconducibili tra quelli per i quali l'art. 1137 c.c. prevede l'**azione di annullamento**.

si deve al tempo stesso escludere che le deliberazioni che ripartiscano le spese tra i condomini in contrasto con i criteri legali o convenzionali siano adottate in **carenza di potere da parte dell'assemblea**:

- a. tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale da adottare col metodo maggioritario, rientrano l'approvazione e la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (art. 1135 c.c., nn. 2 e 4, artt. 1120, 1123, 1128 c.c.)
- b. dette attribuzioni non vengono meno quando l'assemblea incorra in un cattivo esercizio del potere ad essa conferito, adottando un errato criterio di ripartizione delle spese, contrastante con la legge o col regolamento condominiale
- c. l'attinenza di una deliberazione alle attribuzioni assembleari va apprezzata avendo riguardo alla corrispondenza della materia deliberata a quella attribuita dalla legge, ossia avendo riguardo all'esistenza del potere, e non al modo in cui il potere è esercitato.

### C)

Le deliberazioni che ripartiscono le spese tra i condomini in violazione dei criteri di legge o convenzionali non potrebbero ritenersi nulle per il fatto che esse **finiscono per incidere negativamente, pregiudicandola, sulla "sfera patrimoniale"** dei singoli condomini, per il semplice fatto (si fa l'esempio della deliberazione adottata in assenza di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a taluno dei condomini) è potenzialmente idonea a incidere negativamente sui diritti del singolo condomino, ma nessuno dubita che una tale deliberazione sia semplicemente annullabile e non già affetta da nullità.

### §

... la definitiva parametrazione  
di “nullità” (categorie “tassonomiche”)  
ed annullabilità, in generale ...

A. nell'ambito delle delibere assembleari, la **categoria giuridica della nullità ha una estensione del tutto residuale** rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico (ritorna, cioè, il canone generale dell' impossibilità di qualificazione dell'atto secondo i canoni propri dell' ordinamento giuridico);

B. e, dunque, tali vizi (radicalmente invalidanti)

1. **"Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali"** (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma), tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione. Per esempio:
  - deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea;
  - deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato né determinabile

- deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica,
  - deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta.
2. "Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al **contenuto** (c.d. *decisum*) della deliberazione.
- a. impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato;
  - b. l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.
    1. (solo) gestione delle cose e dei servizi comuni
      - l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi *solo della gestione dei beni e dei servizi comuni*;
      - può adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 c.c. carattere meramente esemplificativo), *purchè destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni*.
    - l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007 "L'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, *qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, seppure non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale*. Ne consegue che ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini.");
    - neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacchè qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.

Si può, quindi, sinteticamente affermare che

- a. il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni;
- b. ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni".
- c. se l'assemblea esorbita da tali ambiti si ha il "**difetto assoluto di attribuzioni**" è un vizio

- che non attiene al **quomodo** dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del **potere stesso**;
  - non dipende dal **cattivo esercizio** in concreto di un potere esistente, ma dalla **carenza assoluta** in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto. Per fare un parallelo con ambiti concettualmente limitrofi, gli amministrativisti parlerebbero di straripamento di potere, i processualisti di difetto assoluto di giurisdizione.
- d. non c'è difetto assoluto di attribuzioni, ma solo una delibera "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 c.c.
- quando 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.
3. "**Illecità**". La delibera è illecita quando, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "**contenuto illecito**" (art. 1343 c.c.), nel senso che il decisum risulta contrario a
- 3.1. "**norme imperative**" = norme imperative sono quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela. Nella disciplina del condominio degli edifici, le norme inderogabili sono specificamente individuate
- dall'art. 1138 c.c., comma 4,
    - 1118/2 impossibilità per il condomino di rinunziare al suo diritto sulle aprti comunicanti
      - 1119 indivisibilità
      - 1120 innovazioni
      - 1129 nomina, revoca ed obblighi dell' amministratore
      - 1131 rappresentanza dell' amministratore
      - 1132 dissenso rispetto alle liti
      - 1137 impugnazioni delibere dell'assemblea
      - 1137 impugnazioni delle delibere assembleari
    - e dall'art. 72 disp. att. c.c..
      - 63 riscossione dei contributi condominiali
      - 66 costituzione dell' assemblea e convocazione
      - 67 intervento e rappresentanza dei condomini in assemblea
      - 69 definizione dei millesimi (adozione e rettifica)
- 3.2. all"**ordine pubblico**", inteso come complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad es., una deliberazione che introducesse *discriminazioni di sesso o di razza* tra i condomini nell'uso delle cose comuni);

- 3.3. al "buon costume", inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo.

La conclusione:

1. ove si verifichi una di queste ipotesi (mancanza di elementi costitutivi, impossibilità – materiale o giuridica – ed illiceità), la deliberazione assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, si pone però in tale contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicchè la sua nullità può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).
2. fuori da queste tassative ipotesi deve ritenersi che ogni (altra) violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione, che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c.c.

### §

... la definitiva parametrazione di “nullità”  
(categorie “tassonomiche”) ed annullabilità,  
nello specifico, con riguardo alle deliberazioni assembleari  
che ripartiscono le spese condominiali  
in violazione dei criteri stabiliti dalla legge  
o dal regolamento condominiale contrattuale.

Si tratta -a conclusione di questo percorso – di definire se, alla luce dei criteri appena enunciati, se le deliberazioni dell'assemblea che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge - configurino o meno una delle ipotesi di nullità sopra esaminate.

La risposta che forniscono le Sezioni Unite, “così confermando quanto già affermato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 20052 – che

- a. 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 deliberazione - anche per il futuro;
- b. mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.

Ciò perché:

### **ESORBITA LA DELIBERA SE:**

- le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 (approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante

*l'anno e relativa ripartizione tra i condomini) e 3 (approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione ed impiego del residuo attivo della gestione), 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,*

- l'art. 1123 c.c. consente una modifica di tali criteri mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio;
- l'assemblea che deliberi a maggioranza (e non all'unanimità di tutti i partecipanti al condominio) 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".

#### **NON ESORBITA LA DELIBERA SE:**

- si limita a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente;
- 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;
- tale delibera, quindi (ed a differenza di quelle assunte in difetto assoluto di attribuzioni) deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2.

\*

#### **Principio di diritto**

a. In tema di condominio degli edifici sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo e 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 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 queste 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.

b. In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, sono stabiliti o modificati i **generali criteri di ripartizione** delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da **valere per il futuro**, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 n° 2 e 3 c.c. 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 di dette funzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicchè la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza dell'art. 1137, secondo comma c.c."

§

**La traduzione pratica dei principi di diritto  
affermati in funzione nomofilachica**

Come sappiamo (basti, sul punto, il rinvio all' ordinanza di remissione) la controversia risultava caratterizzata dal seguente frangente.

- a. il Tribunale ingiungeva ad un condomino il pagamento di un terzo del costo delle spese dei lavori di rifacimento e di impermeabilizzazione del lastrico solare dell'edificio condominiale, ancorando tale determinazione al presupposto che il condomino ingiunto avesse l' uso esclusivo di detto lastrico;
- b. presupposto che il condomino contestava rilevando che
  1. non vi era nessuna delibera dell'assemblea (tampoco quelle poste a base della richiesta ingiunzione) avevano previsto la ripartizione delle spese del lastrico solare nella misura di 1/3 (esclusivo) e 2/3 (generale)
  2. In ogni caso, si sarebbe trattato di delibera nulla per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea
  3. in ogni caso, le spese afferenti al lastrico solare avrebbero dovuto essere ripartite secondo le quote millesimali, in quanto egli, pur essendo proprietario del lastrico, non ne aveva l' uso esclusivo, perché detto bene (pur se nominalmente di proprietà esclusiva) era adoperato indistintamente da tutti i condomini.

Il Tribunale, nel rigettare l' opposizione, affermava la correttezza del criterio di riparto (art. 1126 c.c.) concretamente adottato.

La Corte di Appello, adita in sede di gravame, rigettava l'appello, confermando la sentenza di primo grado, sull'assunto che le questioni relative alla nullità o alla annullabilità, per violazione dei criteri legali di cui agli artt. 1123 e 1226 c.c., delle deliberazioni di ripartizione delle spese condominiali, relative al rifacimento del lastrico solare (terzo motivo) e alla riparazione dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale (quarto motivo), non potessero essere esaminate nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, dovendo piuttosto essere esaminate in un separato giudizio di impugnativa avverso le deliberazioni assembleari.

Si ingenerava, così, il ricorso per Cassazione, che dava seguito alla decisione a Sezioni Unite, che – nei fatti (e proprio sulla scorta dei principi di diritto poco sopra richiamati) arrivano al rigetto del ricorso, pur correggendo la motivazione della sentenza.

Ricordano, al proposito, le Sezioni Unite:

- nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice non può esimersi dal sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione e neppure la sua annullabilità, purchè quest'ultima sia dedotta (non in via di eccezione, ma) "in via di azione", con apposita domanda di annullamento proposta ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto.

- conseguentemente, hanno errati i giudici del merito nell'affermare che la nullità e l'annullabilità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento della ingiunzione non potessero comunque essere da essa sindacate;
- al contrario, si doveva ritenere che – essendo dedotta l'invalidità delle delibere relative al riparto della spesa - ne fosse sindacabile tanto la nullità, quanto l'annullabilità, purchè fatta valere mediante l'esercizio di apposita domanda riconvenzionale di annullamento.

Per questo la motivazione fornita dalla sentenza di merito (impossibilità - per il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo – di sindacare l'eventuale “invalidità della delibera di approvazione della spesa intimata”) non poteva esser condivisa.

Tuttavia il decisum concretamente assunto (rifiuto dell'opposizione) doveva ritenersi conforme a diritto, “avuto riguardo alla natura della dedotta invalidità delle deliberazioni assembleari e alla mancata deduzione della stessa nelle forme di legge”. Ciò perché:

- a. secondo il ricorrente (condominio opponente) le deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione sarebbero affette da nullità perchè avrebbero ripartito le spese tra i condomini in presenza violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e 1126 c.c.
- b. di contro, dice la Corte (e proprio sulla base dei criteri distintivi tra nullità ed annullabilità più sopra riassunti), una tale determinazione assembleare non poteva qualificarsi come nulla, potendo invece - in ipotesi - ritenersi semplicemente annullabile
- c. ciò perché, chiosano riassuntivamente le Sezioni Unite, si tratta di deliberazione che non ha modificato in astratto e per il futuro i criteri legali di ripartizione delle spese, ma che ha semplicemente disposto la ripartizione tra i condomini di spese particolari, nell'ambito delle attribuzioni riconosciute all'assemblea dei condomini dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, in presenza violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e 1126 c.c.
- d. quindi, per impugnarne la validità, il ricorrente avrebbe dovuto esercitare l'azione di annullamento nei modi e nei tempi previsti dall'art. 1137 c.c.: non avendolo ciò fatto l'opponetene (non avendo, cioè, egli proposto tempestiva domanda riconvenzionale), correttamente i giudici del merito hanno ritenuto non scrutinabile la dedotta invalidità.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Andrea Andrich  
18 aprile 2021