

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

## IL CONTENUTO DEL GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO E L'INVALIDITA' DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE

Finalmente le Sezioni Unite a dirimere due questioni controverse (ma particolarmente importanti ed attese) nell'ambito condominiale inerenti il procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo e la nullità/annullabilità delle delibere assembleari in materia di ripartizione delle spese.

Dalla sentenza numero 9839 delle Sezioni Unite in data 14 aprile 2021 almeno<sup>1</sup> un paio di importanti principi:

- 1) nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione delle spese condominiali, il giudice può accertare sia la nullità della delibera assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione (dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio) sia l'annullabilità della stessa delibera<sup>2</sup> (a condizione però che l'annullabilità sia stata dedotta in via di azione mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione e non soltanto in via di eccezione che va considerata inammissibile);
- 2) deve ritenersi superata la distinzione giurisprudenziale tra delibere nulle (quando abbiano un vizio sostanziale) e delibere annullabili (quando abbiano un vizio di forma). Ciò premesso sono nulle le delibere con cui a maggioranza siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione (in astratto e per il futuro cosiddetta "delibera normativa"). Non compete infatti all'assemblea in base alle sue attribuzioni previste dall'articolo 1135 numeri 2) e 3) del Codice Civile modificare i criteri di riparto. Sono invece annullabili le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini 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. Si tratta infatti di delibere assunte nell'esercizio delle attribuzioni assembleari che non sono contrarie a norme imperative. Con la "naturale" precisazione che per le delibere annullabili la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 comma 2 del Codice Civile.

<sup>1</sup> I principi espressi dalle Sezioni Unite sono molto più di due ed importanti e saranno disaminati nel corso del saggio. Si pensi al principio per il quale la categoria giuridica della nullità in condominio ha una estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità.

<sup>2</sup> Nel caso dell'annullabilità deve essere rispettato il termine di trenta giorni previsto dall'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile per il quale «Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti».



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

*avv. Matteo Rezzonico & partners*

avv. Matteo Rezzonico

*(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)*

In ogni caso l'annullamento della delibera in via di azione ha efficacia verso tutti i condòmini e non verso i soli impugnanti.

**La fattispecie.** Su ricorso di un condominio è stato ingiunto ad un condomino il pagamento della somma di Lire 12.720.485 (ora Euro 6.569,58) pari ad un terzo delle spese dei lavori di rifacimento e di impermeabilizzazione del lastrico solare dello stabile condominiale (a norma dell'articolo 1126 del Codice Civile), in base a più delibere assembleari.

Il condomino ha presentato opposizione contro il decreto ingiuntivo e ne ha chiesto la revoca puntualizzando: a) che nessuna delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto avrebbe disposto la ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare secondo il criterio previsto dall'articolo 1126 del Codice Civile (un terzo a carico dei condòmini che ne hanno l'uso esclusivo, due terzi a carico degli altri condòmini coperti dalla terrazza); b) che l'assemblea del 14 dicembre 1999 sarebbe stata affetta da nullità per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione; c) che le spese afferenti il lastrico solare avrebbero dovuto essere ripartite secondo le quote millesimali, come previsto dall'articolo 1123 del Codice Civile (e non secondo il criterio di cui all'articolo 1126 del Codice Civile), in quanto il proprietario del lastrico non ne avrebbe avuto l'uso esclusivo, essendo il lastrico utilizzato indistintamente da tutti i condòmini. Il condominio ha chiesto di respingere l'opposizione. Il giudizio è stato tra l'altro riunito (per connessione) al giudizio di opposizione promosso (da altro condomino proprietario del lastrico solare) contro un altro decreto ingiuntivo emesso nei confronti dello stesso per il pagamento delle quote di contribuzione relative ai medesimi lavori di riparazione.

**Le decisioni del Tribunale e della Corte di Appello.** Il Tribunale di Messina ha respinto ambedue le opposizioni ritenendo legittima la ripartizione.

La Corte di Appello di Messina – sull'appello dei due condòmini - ha dichiarato cessata la materia del contendere relativamente alla controversia instaurata dal primo condomino nei confronti del condominio e ha rigettato l'appello del secondo condomino confermando nei suoi confronti la sentenza di primo grado.

Quanto al merito della lite la Corte di Messina ha osservato che l'accollo al condomino - proprietario del lastrico solare - della quota di un terzo delle spese di rifacimento del manufatto trova fondamento nella decisione dell'assemblea del 14 dicembre 1999 che non è stata impugnata e che la nullità o annullabilità di tale deliberazione per violazione dei criteri di riparto delle spese previsti dagli articoli da 1123 a 1126 del Codice Civile (anche per quanto riguarda i lavori di restauro dei torrioni e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale), deve ritenersi preclusa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo. L'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non può estendersi infatti all'esame



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

delle questioni relative alla invalidità della deliberazione di approvazione della spesa richiesta con il provvedimento monitorio.

**Il ricorso per Cassazione e l'intervento delle Sezioni Unite.** All'esito dell'udienza pubblica la Seconda Sezione Civile della Cassazione con ordinanza interlocutoria numero 24476 del 1 ottobre 2019 ha disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

L'ordinanza interlocutoria ha rilevato che le questioni della nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e della estensione dell'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali sono state oggetto di una *querelle* giurisprudenziale da parte delle Sezioni Semplici della Cassazione. Tocca dunque alle Sezioni Unite dirimere le questioni interpretative.

Tralasciando i motivi processuali il terzo e il quarto motivo di ricorso di uno dei due condòmini sono stati esaminati unitariamente per la loro connessione.

Con entrambi i motivi si deduce che la Corte di Appello di Messina avrebbe ritenuto che la dedotta invalidità della deliberazione di ripartizione delle spese per violazione dei criteri prescritti dalla legge, non potesse essere esaminata nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo - nè relativamente alle spese di riparazione del lastrico solare del quale il condòmino aveva negato di avere l'uso esclusivo, nè relativamente alle spese di riparazione dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale di uso comune tra i condòmini - trattandosi di questione che avrebbe dovuto essere oggetto di separata impugnativa contro la deliberazione assembleare. Il ricorso è stato respinto salvo la correzione della motivazione per cui si rimanda alla nota<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Il ricorrente ha lamentato che la Corte di Appello di Messina abbia rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo dal medesimo proposta sull'assunto che le questioni relative alla nullità o alla annullabilità, per violazione dei criteri legali di cui agli articoli 1123 e 1126 del Codice Civile, 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.

Per le Sezioni Unite entrambi i motivi devono essere rigettati, previa correzione della motivazione in diritto, ai sensi dell'art. 384 comma 4 CPC nei termini che seguono.

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo 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 comma 2 del Codice Civile nel termine perentorio previsto.

La Corte di Appello di Messina ha errato nel ritenere che la nullità e l'annullabilità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione non potessero comunque essere



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

Occorre dunque chiarire:

- 1) «se le deliberazioni dell'assemblea condominiale con le quali le spese per la gestione delle cose e dei servizi comuni siano ripartite tra i condòmini in violazione dei criteri legali dettati dagli articoli 1123 del Codice Civile e segg. o stabiliti con apposita convenzione, debbano ritenersi sempre affette da nullità (come tali sottratte al regime di cui all'articolo 1137 del Codice Civile) ovvero se le dette deliberazioni possano ritenersi nulle soltanto quando l'assemblea abbia inteso modificare stabilmente (a maggioranza) i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, dovendo invece ritenersi meramente annullabili (come tali soggette alla disciplina dell'articolo 1137 del Codice Civile) nel caso in cui tali criteri siano soltanto episodicamente disattesi»;
- 2) «se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi per le spese condominiali, ai sensi dell'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, il giudice possa sindacare le eventuali ragioni di nullità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se, invece, la deliberazione della nullità della deliberazione debba essere riservata al giudice davanti al quale la medesima sia stata impugnata in via immediata nelle forme di cui all'articolo 1137 del Codice Civile»;
- 3) «se la statuizione di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, sulla base dello stato di ripartizione

verificate. Al contrario può essere esaminata la nullità delle deliberazioni (e anche l'annullabilità se fatta valere mediante l'esercizio di apposita domanda riconvenzionale di annullamento).

Nonostante l'erroneità della motivazione in diritto, la impugnata sentenza della Corte di Appello di Messina non può tuttavia essere cassata, perchè il suo dispositivo risulta conforme a diritto, avuto riguardo alla natura della dedotta invalidità delle deliberazioni assembleari e alla mancata deduzione della stessa nelle forme di legge.

Secondo la prospettazione del ricorrente le deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione sarebbero affette da nullità perchè avrebbero ripartito le spese tra i condòmini in pretesa violazione dei criteri dettati dagli articoli 1123 e 1126 del Codice Civile.

Tuttavia non possono ritenersi nulle le delibere assembleari che abbiano modificato i criteri di riparto. Si tratta infatti di deliberazioni che non hanno modificato in astratto e per il futuro i criteri legali di ripartizione delle spese, ma hanno semplicemente disposto la ripartizione tra i condòmini di spese particolari, nell'ambito delle attribuzioni riconosciute all'assemblea dei condòmini dall'art. 1135 numeri 2 e 3 del Codice Civile, in pretesa violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e 1126 del Codice Civile.

Trattandosi di deliberazioni in ipotesi meramente annullabili, il ricorrente avrebbe dovuto esercitare l'azione di annullamento nei modi e nei tempi previsti dall'articolo 1137 del Codice Civile. Non avendo il ricorrente esercitato l'azione di annullamento, mediante la proposizione di apposita domanda riconvenzionale nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, esattamente i giudici di merito hanno ritenuto non scrutinabile la dedotta invalidità.

I motivi di ricorso in esame vanno, pertanto, rigettati, con la diversa motivazione in diritto di cui sopra.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

*approvato dall'assemblea, dia luogo o meno alla formazione di giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera».*

**A) Quanto al contenuto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.**

Circa la questione dell'ammissibilità nel giudizio di opposizione di questioni riguardanti la validità dell'assemblea la giurisprudenza ha affermato il principio per il quale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di contributi per le spese condominiali, il condomino opponente non può far valere questioni sulla validità della delibera condominiale ma solo questioni riguardanti la sua efficacia<sup>4</sup>. In particolare il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della delibera assembleare senza poter esaminare, (neppure in via incidentale), la sua validità. La validità dell'assemblea è riservata al giudice davanti al quale sia stata impugnata<sup>5</sup>. Per quest'ultimo orientamento il Giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo può accogliere l'opposizione solo se la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia o perchè annullata o perchè sospesa<sup>6</sup>.

Queste conclusioni sono state recentemente contraddette da un diverso orientamento giurisprudenziale 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 delibera non opera se si tratti di vizi attinenti la nullità, in quanto la validità della delibera rappresenta un elemento costitutivo della domanda di pagamento<sup>7</sup>.

Le Sezioni Unite ritengono che il primo orientamento debba essere superato mancando il motivo per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il diritto di sindacare la validità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione. Non solo. Diverse ragioni portano 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.

<sup>4</sup> Cfr. Cassazione, Sez. 2, numero 22573 del 07/11/2016; Cassazione, Sez. 2, numero 17486 del 01/08/2006.

<sup>5</sup> Cfr. Cassazione, Sezioni Unite, numero 26629 del 18/12/2009; nello stesso senso, Cassazione, Sez. 2, numero 3354 del 19/02/2016; Cassazione, Sez. 2, numero 4672 del 23/02/2017; in senso conforme, non massimate: Cassazione, Sez. 2, numero 6436 del 19/03/2014; Cassazione, Sezione 2, numero 8685 del 28/03/2019; da ultimo Cassazione, Sez. 2, numero 21240 del 09/08/2019.

<sup>6</sup> Cfr. Cassazione, Sez. 2, numero 19938 del 14/11/2012; Cassazione, Sez. 6 - 2, numero 7741 del 24/03/2017.

<sup>7</sup> Cfr. Cassazione, Sez. 2, numero 305 del 12/01/2016; Cassazione, Sez. 2, numero 19832 del 23/07/2019; nello stesso senso, non massimate: Cassazione, Sez. 6-2, numero 22157 del 12/09/2018; Cassazione, Sez. 6-2, numero 33039 del 20/12/2018; Cassazione, Sez. 6-2, numero 23223 del 27/09/2018.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers



avv. Matteo Rezzonico

*(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)*

In primo luogo - secondo i principi generali - l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione, il cui oggetto non è limitato alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso ma si estende ai fatti costitutivi del diritto in contestazione, ossia al merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione<sup>8</sup>.

Ne consegue che se il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo costituisce un ordinario giudizio di cognizione non si comprenderebbe il motivo per il quale il giudice dell'opposizione dovrebbe limitarsi a confermare il decreto ingiuntivo senza verificare la validità del titolo (nella specie la delibera assembleare) posta a fondamento dell'ingiunzione. In assenza di una previsione di legge non è infatti consentito creare un diritto particolare per la materia condominiale. La validità della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione costituisce tra l'altro il presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo. Non può dunque precludersi al giudice dell'opposizione di accertare, in presenza di una domanda o d'ufficio, la sussistenza del presupposto necessario per la pronuncia di rigetto o di accoglimento dell'opposizione.

In secondo luogo ragioni di economia processuale, in linea con il principio costituzionale della ragionevole durata del processo (articolo 111 comma 2 della Costituzione)<sup>9</sup>, impongono di riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare - ove eccipito - l'invalidità della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione<sup>10</sup>.

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 contrasto tra giudicati.

<sup>8</sup> Cfr. Cassazione, Sez. Un., numero 7448 del 07/07/1993; Cassazione, Sez. 2, numero 9708 del 17/11/1994; Cassazione, Sez. 3, numero 3984 del 18/03/2003; Cassazione, Sez. Lavoro, n. 21432 del 17/10/2011.

<sup>9</sup> L'articolo 111 comma 2 della Costituzione dispone che «ogni processo si svolge nel contraddittorio tra le parti, in condizioni di parità, davanti a giudice terzo e imparziale. La legge ne assicura la ragionevole durata».

<sup>10</sup> Non consentire al giudice dell'opposizione di sindacare l'invalidità della deliberazione posta a base dell'ingiunzione provocherebbe la moltiplicazione dei 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. Al contrario riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo la possibilità di sindacare la legittimità della delibera assembleare consente di definire nel medesimo giudizio tutte le questioni relative alla delibera su cui si fonda l'ingiunzione e di evitare la proliferazione delle controversie.



avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

E' sufficiente a tal fine osservare che la nullità - vizio radicale del negozio giuridico - impedisce per sua natura al negozio di produrre effetti nel mondo del diritto ("*quod nullum est nullum producit effectum*"). La nullità è deducibile da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio (articoli 1421 del Codice Civile). Perciò negare al giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo il potere di tener conto della eventuale nullità della deliberazione assembleare significa negare la stessa nozione di nullità.

In tale contesto il giudice ha anche 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'articolo 101 comma 2 del Codice di Procedura Civile<sup>11</sup>.

Non vi sono neppure valide ragioni per negare al giudice dell'opposizione a 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.

Ed infatti la disposizione dell'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile (nel testo introdotto dall'articolo 15 comma 1 della Legge 11 dicembre 2012 numero 220) - a tenore del quale "*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*" - non prevede alcuna riserva all'esercizio dell'azione di annullamento in un apposito autonomo giudizio, nè fornisce alcuna indicazione che legittimi una tale conclusione.

Vale pertanto il principio generale secondo cui nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo l'opponente (che assume la posizione sostanziale di convenuto al contrario dell'opposto che assume la posizione sostanziale di attore), nel contestare il diritto azionato con il ricorso può proporre domanda riconvenzionale anche deducendo un titolo non strettamente dipendente da quello posto a fondamento dell'ingiunzione<sup>12</sup> e può con la domanda riconvenzionale esercitare l'azione di annullamento della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo a norma dell'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> cfr. Cassazione, Sezioni Unite, n. 26242 del 12/12/2014; Cassazione, Sez. 2, numero 26495 del 17/10/2019.

<sup>12</sup> Per tutte Cassazione, Sez. 2, numero 6091 del 04/03/2020 e Cassazione, Sez. 1, numero 16564 del 22/06/2018.

<sup>13</sup> L'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile disposizione che descrive il "*modello legal-tipico*" tramite il quale l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere dedotta dinanzi al



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

L'azione di annullamento dell'assemblea - come avviene per l'annullabilità dei contratti (articolo 1442 ultimo comma del Codice Civile) - può essere fatta valere in via di azione o di eccezione.

Senonchè l'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile deve essere interpretato nel senso che l'annullabilità della deliberazione non può essere dedotta in via di eccezione ma solo "in via di azione" ossia nella sola forma che consente una pronuncia di annullamento con efficacia nei confronti di tutti i condòmini.

Vale dunque osservare che mentre l'azione di impugnativa di assemblea è un'azione costitutiva che mira all'annullamento della deliberazione con efficacia *erga omnes*, la semplice eccezione di annullabilità ha il limitato scopo di paralizzare la domanda altrui ed ottenerne il rigetto senza sollecitare l'eliminazione della deliberazione. Pertanto - ove fosse consentito dedurre l'annullabilità della deliberazione in via di eccezione - la deliberazione che risultasse viziata sarebbe priva di validità e di efficacia solo nei confronti del condomino che l'ha eccepita restando valida ed efficace nei confronti degli altri condòmini<sup>14</sup>.

In conclusione deve ritenersi che l'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile prescriva l'azione di annullamento quale "unico modello legale" attraverso il quale è possibile far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale con esclusione della possibilità di dedurre l'annullabilità in via di eccezione.

Tale disposizione costituisce "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. Trattandosi di materia sottratta alla disponibilità delle parti la mancata deduzione dell'annullabilità nelle forme prescritte dalla legge (ossia con l'azione di annullamento) dà luogo a decadenza per mancato compimento dell'atto previsto

---

giudice: tale modello è quello dell'"azione di impugnativa", da esercitare mediante la proposizione di apposita domanda giudiziale.

Ciò vuol dire che l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere fatta valere in giudizio soltanto attraverso l'esercizio dell'azione di annullamento. Tale azione deve estrinsecarsi in una domanda che può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, oppure "in via riconvenzionale" anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, semprechè il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento non sia perento (come avviene, esemplificativamente, nel caso in cui il condomino assente non abbia ricevuto comunicazione della deliberazione assembleare di riparto delle spese).

<sup>14</sup> Un risultato di questo genere però 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. Ed invero la quota di contribuzione di ciascun partecipante al condominio è rapportata alla quota di contribuzione degli altri, con la conseguenza che il venir meno dell'obbligo di versare una quota non può non travolgere, inevitabilmente, anche le altre.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

dalla legge che è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento (a differenza di quanto vale per la decadenza discendente dalla scadenza del termine di cui all'art. 1137 comma 2 del Codice Civile che è riservata all'eccezione di parte ai sensi dell'articolo 2969 del Codice Civile). Il giudice perciò 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.

Come si è detto la domanda di annullamento della deliberazione assembleare può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio o "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo<sup>15</sup>.

**Il principio di diritto delle Sezioni Unite in materia di contenuto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.** Le Sezioni Unite hanno enunciato a norma dell'articolo 384 comma 1 del Codice di Procedura Civile i seguenti principi di diritto:

- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda

<sup>15</sup> 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'articolo 1137 del Codice Civile.

Quando invece la domanda di annullamento sia proposta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, 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'articolo 167 del Codice di Procedura Civile (Cassazione, Sez. 3, numero 22528 del 20/10/2006; Cassazione, Sezione Lavoro, numero 13467 del 13/09/2003, in motivazione). La decadenza che - ai sensi dell'articolo 167 comma 2 CPC - consegue all'inosservanza di tale onere, essendo dettata nell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del processo, è rilevabile d'ufficio dal giudice (Cassazione, Sez. 2, n. 4901 del 02/03/2007; Cassazione, Sez. 2, n. 17121 del 13/08/2020).

Da ultimo ciascun condomino è tenuto secondo quanto prescrive l'articolo 1137 del Codice Civile a far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente, per i condòmini assenti, dalla comunicazione della deliberazione (e, per i condòmini dissenzienti o astenuti, dalla data della sua approvazione), divenendo in mancanza la delibera valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cassazione, Sezioni Unite, n. 4806 del 07/03/2005). La 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 (articolo 2969 del Codice Civile), ma è deducibile solo dalla parte a mezzo di eccezione (Cassazione, Sez. 2, numero 8216 del 20/04/2005; Cassazione, Sez. 2, numero 15131 del 28/11/2001).



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

*riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art. 1137 CC, comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione";*

*- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice".*

**B) Nullità e annullabilità della delibera assembleare.** La seconda questione da risolvere riguarda il tipo di invalidità della deliberazione dell'assemblea condominiale che ripartisca le spese tra i condòmini in violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e segg. del Codice Civile o dai criteri convenzionalmente stabiliti. Si tratta in particolare di stabilire se una deliberazione possa ritenersi "nulla" (con conseguente rilevabilità d'ufficio della nullità e senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse) ovvero "annullabile" (con conseguente deducibilità nei modi e nei tempi previsti dall'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile).

**La tesi tradizionale della nullità della delibera che modifichi per il futuro i criteri previsti dal Codice o dal Regolamento.** Sul punto la giurisprudenza tradizionale ritiene che: *"Riguardo alle delibere della assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condòmini, 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"* (Cassazione, Sez. 2, numero 1455 del 09/02/1995; Cassazione, Sez. 2, numero 1213 del 01/02/1993)<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> In tema di nullità e di annullabilità delle delibere condominiali, le Sezioni Unite con la sentenza numero 4806 del 2005 hanno tracciato il criterio distintivo tra le deliberazioni assembleari "nulle" e quelle "annullabili" nei seguenti termini: *"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 condòmini, 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*



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

La distinzione evidenziata dalla richiamata pronuncia tuttavia si è rivelata non del tutto adeguata soprattutto con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la ripartizione delle spese che riguardano la gestione delle cose e dei servizi comuni in violazione dei criteri stabiliti dalla Legge o dal regolamento condominiale contrattuale.

Per un primo indirizzo giurisprudenziale - rimasto ancorato alla giurisprudenza tradizionale - sono affette da nullità soltanto le delibere condominiali attraverso le quali siano stabiliti o modificati a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'articolo 1123 del Codice Civile o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario il consenso unanime di tutti condòmini (partecipanti al condominio). Sono invece soltanto annullabili - e come tali impugnabili nel termine di cui all'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile - le delibere con cui l'assemblea nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'articolo 1135 nn. 2 e 3 del Codice Civile determina in concreto la ripartizione delle spese in violazione dei criteri dettati dall'articolo 1123 del Codice Civile o stabiliti convenzionalmente da tutti i condòmini<sup>17</sup>.

**La tesi che estende i casi di nullità a tutte le ipotesi in cui non siano rispettati i criteri di riparto previsti dal Codice o dal Regolamento.** Un secondo orientamento ha invece affermato - in senso più stringente - che le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto e non soltanto annullabili anche se si siano limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione. Si tratta infatti di invalidità da ricondursi alla "sostanza" dell'atto e non connessa con le regole

---

*informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cassazione, Sezioni Unite, numero 4806 del 07/03/2005).*

Nella motivazione della richiamata pronuncia le Sezioni Unite hanno individuato il criterio distintivo tra "nullità" e "annullabilità" nella contrapposizione tra "vizi di sostanza", come tali afferenti al contenuto delle deliberazioni, e "vizi di forma", afferenti invece alle regole procedurali per la formazione delle deliberazioni assembleari:

i "vizi di sostanza" determinanti la nullità delle deliberazioni assembleari ricorrerebbero quando queste ultime presentino un oggetto impossibile o illecito;

i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilità, ricorrerebbero quando le deliberazioni siano assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'articolo 1136 del Codice Civile per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli articoli 1120, 1121, 1129, 1132 e 1135 del Codice Civile.

<sup>17</sup> Cfr. Cassazione, Sez. 2, numero 16793 del 21/07/2006; Cassazione, Sez. 2, numero 17101 del 27/07/2006; Cassazione, Sez. 2, n. 7708 del 29/03/2007; Cassazione, Sez. 2, numero 6714 del 19/03/2010. Nello stesso senso, non massimate: Cassazione, Sez. 2, numero 3704 del 15/02/2011; Cassazione, Sez. 6-2, numero 27016 del 15/12/2011; Cassazione, Sez. 2, numero 11289 del 10/05/2018; Cassazione, Sez. 2, numero 10586 del 16/04/2019.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

procedimentali relative alla formazione delle decisioni del collegio, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condòmini fissata per legge o per contratto<sup>18</sup>.

Quest'ultimo orientamento ritiene che le deliberazioni di ripartizione degli oneri condominiali adottate a maggioranza in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile - ancorchè limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione - sarebbero nulle per impossibilità dell'oggetto perchè eccedenti le attribuzioni dell'assemblea. D'altra parte queste ultime 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), cosicchè l'adozione di esse necessiterebbe del consenso unanime di tutti i condòmini.

Ribaditi i principi della sentenza delle Sezioni Unite 4806/2005 nella sentenza numero 9839/2021 in commento le Sezioni Unite specificano che il condominio si caratterizza per la coesistenza accanto alle proprietà individuali di una comunione forzosa tra tutti i condòmini sugli elementi del fabbricato la cui utilizzazione è necessaria ai fini del godimento delle singole proprietà individuali. Le parti comuni dell'edificio e i servizi comuni sono amministrati dalla volontà del gruppo. Per evitare la paralisi della gestione comune, tale volontà collettiva 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 condòmini che 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 condòmini, anche per quelli assenti o dissenzienti (articolo 1137 comma 1 del Codice Civile).

La preoccupazione del Legislatore di assicurare la certezza dei rapporti giuridici di una entità così complessa come il condominio spiega perchè la relativa disciplina normativa sia improntata ad un *favor* per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea che sono efficaci ed esecutive finchè non vengano rimosse dal giudice (articolo 1137 comma 3 del Codice Civile)<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Cfr. Cassazione, Sez. 2, numero 5814 del 23/03/2016; Cassazione, Sez. 2, numero 19651 del 04/08/2017. Nello stesso senso, non massimate: Cassazione, Sez. 2, numero 27233 del 04/12/2013; Cassazione, Sez. 6-2, numero 6128 del 09/03/2017; Cassazione, Sez. 6-2, numero 29217 del 13/11/2018; Cassazione, Sez. 6-2, numero 29220 del 13/11/2018; Cassazione, Sez. 6-2, numero 33039 del 20/12/2018; Cassazione, Sez. 2, numero 470 del 10/01/2019.

<sup>19</sup> La recente Riforma del condominio ha ulteriormente accentuato l'opinione contraria alle figure di nullità delle deliberazioni assembleari. L'art. 1137 del Codice Civile 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 del Codice Civile



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers



avv. Matteo Rezzonico

*(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)*

Si tratta allora di chiarire in quali termini le fattispecie di nullità previste dall'art. 1418 del Codice Civile per il contratto possano valere per le deliberazioni dell'assemblea del condominio e in quali termini esse siano compatibili con il carattere collegiale dell'assemblea e col principio maggioritario tenendo presente che l'ambito in cui esse possono operare è comunque circoscritto dalla disciplina posta dall'art. 1137 del Codice Civile.

Va tenuto presente che con la disposizione dell'articolo 1137 del Codice Civile il Legislatore - nell'intento di favorire la sanatoria dei vizi e il consolidamento degli effetti delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha elevato la categoria dell'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'articolo 1117 ter comma 3 del Codice Civile e all'articolo 1129 comma 14 del Codice Civile alcune speciali fattispecie di nullità, peraltro non direttamente relative alle deliberazioni assembleari.

Considerato 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".

---

faceva espressamente riferimento all'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.

Il tenore dell'art. 1137 del Codice Civile non deve tuttavia ingannare: esso non consente di ritenere che la categoria della nullità sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini.

Esistono categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge. Quanto detto vale per il concetto di "nullità" degli atti giuridici, concetto di teoria generale del diritto elaborato dalla pandettistica tedesca in contrapposizione a quello di annullabilità - del quale non può essere negato, come sempre la dottrina e la giurisprudenza hanno riconosciuto, un limitato ambito applicativo con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea condominiale affette dai vizi più gravi.

Storicamente 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; ma 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. E' così che l'art. 1418 del Codice Civile 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 illiceità, intesa come contrarietà alle norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.



avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

L'articolo 1137 del Codice Civile sottopone inequivocabilmente al regime dell'azione di annullamento senza distinzioni tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale". Ciò significa che secondo l'articolo 1137 sono annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentino vizi di forma, afferenti cioè alle regole procedurali dettate per la loro formazione ma anche quelle che presentino vizi di sostanza, afferenti al contenuto del deliberato.

La violazione delle disposizioni sulla ripartizione delle spese<sup>20</sup> dà luogo a deliberazioni assembleari "contrarie alla legge" con riferimento al loro "contenuto" (affette da un vizio di "sostanza"). Ma ciò non esclude che tale vizio possa rientrare tra quelli per i quali l'articolo 1137 del Codice Civile prevede l'azione di annullamento<sup>21</sup>.

***I casi di nullità della delibera assembleare sono residuali rispetto a quelli di annullabilità che costituiscono la regola generale.***

<sup>20</sup> Afferiscono senz'altro al contenuto delle deliberazioni dell'assemblea condominiale le numerose disposizioni di legge che disciplinano la ripartizione delle spese tra i condòmini: così, innanzitutto, l'art. 1123 del Codice Civile, che detta il criterio generale secondo 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 condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". Ma anche le altre disposizioni particolari che dettano specifici criteri di ripartizione con riferimento all'oggetto della spesa (così, l'art. 1124 del Codice Civile, in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la sostituzione delle scale e degli ascensori; l'art. 1125 del Codice Civile, in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai; e lo stesso art. 1126 del Codice Civile, in tema di ripartizione delle spese per le riparazioni o le ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo).

<sup>21</sup> D'altra parte deve escludersi che le deliberazioni che ripartiscano le spese tra i condòmini in difformità rispetto ai criteri legali o convenzionali siano adottate in carenza di potere da parte dell'assemblea. Infatti il Codice Civile riconosce all'assemblea di adottare con il metodo maggioritario l'approvazione e la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (art. 1135 del Codice Civile, nn. 2 e 4 e artt. 1120, 1123, 1128 del Codice Civile). Tali 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 con il regolamento condominiale. Ed infatti l'attinenza di una deliberazione alle attribuzioni assembleari va considerata 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.

Neppure le deliberazioni che ripartiscano le spese tra i condòmini in violazione dei criteri di legge o convenzionali potrebbero ritenersi nulle per il fatto che esse finiscono per incidere negativamente, pregiudicandola, sulla "sfera patrimoniale" dei singoli condòmini. Anche deliberazioni pacificamente annullabili (ad es. una deliberazione adottata in assenza di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a taluno dei condòmini) possono provocare ricadute negative sul patrimonio dei singoli condòmini. Ma ciò non vale a ritenere tali deliberazioni affette da nullità.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

La categoria giuridica della nullità in condominio ha una estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità attenendo a vizi radicali.

In particolare la deliberazione dell'assemblea dei condòmini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi:

1) "Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma) tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione: è il caso esemplificativamente della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale *decisum* (cioè di una reale decisione) ovvero con un oggetto non determinato nè determinabile. Oppure della deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica. O della 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. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato. L'impossibilità giuridica dell'oggetto invece deve essere valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.

In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto vale osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni. L'assemblea è abilitata ad adottare qualunque provvedimento anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'articolo 1135 del Codice Civile carattere meramente esemplificativo) purchè destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni.

Perciò l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007). E neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, posto che 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.

E allora il potere deliberativo dell'assemblea sussiste se ed in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni. Ove invece l'assemblea ecceda dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni".



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

avv. Matteo Rezzonico & partners

avv. Matteo Rezzonico

(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)

Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al *quomodo* dell'esercizio del potere (cioè al come), ma attiene all'*an* del potere stesso (cioè al se). Il difetto di attribuzioni 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.

Non così avviene invece 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: in tali casi la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile secondo la regola generale posta dall'articolo 1137 del Codice Civile.

3) "Illiceità". Si tratta di quei casi in cui la deliberazione assembleare, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 del Codice Civile), nel senso che il *decisum* risulta contrario a "norme imperative", all'"ordine pubblico" o al "buon costume".

Sono nulle innanzitutto le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario alle norme imperative. Le 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, le norme inderogabili sono specificamente individuate dall'articolo 1138 comma 4 del Codice Civile e dall'articolo 72 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Parimenti vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad esempio, una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condòmini nell'uso delle cose comuni) ovvero che abbiano un contenuto contrario 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. In questi casi la deliberazione assembleare nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea si pone tuttavia 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 condòmino che abbia votato a favore della sua approvazione).

Al di fuori di tali ipotesi deve ritenersi che ogni violazione di legge determini la mera annullabilità della deliberazione che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'articolo 1137 del Codice Civile.



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers

*avv. Matteo Rezzonico & partners*

**avv. Matteo Rezzonico**

*(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)*

Rimane a questo punto da stabilire - alla luce dei criteri appena enunciati - se le deliberazioni assembleari che ripartiscano le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale configurino o meno una delle ipotesi di nullità sopra esaminate.

La Cassazione nella pronuncia 9839/2021 - così confermando quanto già affermato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - ha puntualizzato che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove l'assemblea, andando oltre le proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condòmini da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro. Sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.

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

Al contrario non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 del Codice Civile e segg. o stabiliti convenzionalmente, nè è contraria a norme imperative. Pertanto tale delibera deve ritenersi semplicemente annullabile ed essere impugnata a pena di decadenza nel termine (di trenta giorni) previsto dall'articolo 1137 comma 2 del Codice Civile.

***Il principio di diritto delle Sezioni Unite in materia di nullità e di annullabilità della delibera.***

Vanno enunciati ai sensi dell'articolo 384 comma 1 del Codice di Procedura Civile i seguenti principi di diritto:

- *«In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle*



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers



*avv. Matteo Rezzonico & partners*

**avv. Matteo Rezzonico**

*(Managing partner – Patrocinante presso le Magistrature Superiori)*

*che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.»;*

*- «In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2».*

**Matteo Rezzonico**  
avvocato in Milano

**riproduzione riservata**



Member of eurojuris international GEIE-International Group of Lawyers