

PROCEDIMENTI DI COGNIZIONE

Invalidità di delibera condominiale e opposizione a decreto ingiuntivo. La Cassazione torna sul distinguo tra delibera nulla e annullabile.

di **Stefano Nicita**

Cass. 12 gennaio 2016 n. 305 – Pres. Mazzacane - Est. Criscuolo

[Scarica la sentenza](#)

Eccezione – Impugnativa negoziali – Decreto ingiuntivo fondato su delibera condominiale invalida – Opposizione – Annullabilità o nullità – Distinzione – Rilevanza (C.p.c. artt. 633, 645, 112; C.c. artt. 1117, 1137, 1418)

[1] La deliberazione condominiale con cui l'assemblea dispone anche per quanto concerne beni appartenenti esclusivamente a singoli condomini è nulla e il giudice del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione delle relative spese, può rilevarne d'ufficio la nullità, poiché la validità della stessa rappresenta elemento costitutivo della domanda.

Per le delibere annullabili, invece, il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo 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 sono state impugnate.

CASO

[1] Nel 2003, con delibera condominiale presa a maggioranza, un'assemblea condominiale dispone, tra l'altro, lavori straordinari su un bene di proprietà esclusiva di due condomini (balconi).

Nel 2005 i due condomini-proprietari esclusivi si oppongono al decreto ingiuntivo emesso per ottenere il pagamento dei relativi oneri condominiali.

Costitutosi il condominio, il giudice di pace di Sestri Levante dichiara la nullità della deliberazione condominiale e di ogni atto consequenziale riguardante la proprietà esclusiva degli opposenti, revocando il decreto ingiuntivo opposto e condannando il condominio alla restituzione in favore degli opposenti della somma pagata.

Nel 2010, il Tribunale di Chiavari, invece, invocato in sede di appello dal soccombente condominio, riforma la sentenza impugnata ritenendo che il giudice dell'opposizione avrebbe dovuto limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della delibera assembleare,

senza poterne sindacare, in via incidentale, la validità.

I due condomini soccombenti in appello propongono ricorso per Cassazione.

SOLUZIONE

[1] Nel 2016, con la sentenza in commento, la Suprema Corte, in ossequio al solido orientamento delle Sezioni Unite sul punto, accoglie il ricorso e per l'effetto cassa la sentenza impugnata con rinvio al Tribunale di Genova in persona di altro magistrato. Conformi Cass., Sez. un., 28 luglio 2005, n. 4806 (*leading case*) e Cass., Sez. un., 18 dicembre 2009.

QUESTIONE

[1] La soluzione adottata dalla Corte nel caso ribadisce l'orientamento giurisprudenziale inaugurato con la citata sentenza delle Sezioni unite 4806/2005, pubblicata fra le tante in *Giur. it.*, 2005, 2042, con nota di Battelli e in *Foro it.*, 2006, 1, 2902.

Nel caso di annullabilità *ex art.* 1137 c.c., il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugunate. La nullità di tali delibere invece è sempre rilevabile d'ufficio, pure in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, in quanto per così dire, *viene a mancare* il titolo sul quale l'ingiunzione è fondata.

La giurisprudenza della Cassazione ha così definito i limiti del sindacato del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo in linea con l'opinione della dottrina maggioritaria (v. Girino - Baroli, *Condominio negli edifici*, in *Digesto civ.*, Sez. priv., III, Torino, 1988, 417; Salis, *Condominio negli edifici*, in *Noviss. Dig. it.*, III, Torino, 1959, 1152). In particolare, devono qualificarsi, “*nulle* le delibere 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”. Devono, 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 che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto”.

La decisione in commento è dunque in linea con i richiamati indirizzi: muove dalla premessa premessa che è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale, attraverso la quale vengono disposte opere anche per quanto concerne beni appartenenti esclusivamente a singoli condomini; quindi ammette che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo, emesso per la riscossione delle relative spese condominiali, rilevi d'ufficio la nullità, poiché la validità della stessa rappresenta elemento costitutivo della domanda. (cfr. anche Cass. 27 aprile 2006, n. 9641; Cass. 06 novembre 2014, n. 23688; Cass. 23 gennaio 2014, n. 1439).

