

Comunione – Condominio - Locazione

Se la delibera è inesistente il gravame delle spese ricade sull'impugnante

di **Saverio Luppino, Avvocato**



Corte Suprema di Cassazione, Sez. VI-2, Ordinanza n.1367 del 18 gennaio 2023, Pres. Dott. Lorenzo Orilia, Rel. Dott. Antonio Scarpa.

Massima: *“La delibera assembleare è inesistente quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, sicché non può individuarsi strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa. In tal caso i condomini non hanno alcun interesse ad impugnarla, non generando la stessa alcun pregiudizio ai loro diritti tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione. L'accertamento dell'inesistenza della deliberazione assembleare impugnata da un condomino non può, pertanto, determinare la soccombenza del condominio, che pure abbia contestato le ragioni di invalidità della stessa, dovendo restare soccombente pur sempre la parte che abbia azionato una pretesa accertata come infondata o resistito ad una pretesa fondata”.*

CASO

Il giudizio originariamente aveva ad oggetto l'impugnazione ex art. 1137 c.c., proposta dalla società condomina (OMISSIS) s.a.s., avverso due delibere approvate dall'assemblea del Condominio (OMISSIS) di Varese in data 15 luglio 2015 ed in data 24 novembre 2015 per aver, la prima introdotto **nuovi criteri di ripartizione delle spese** e, la seconda, per aver approvato **nuove tabelle millesimali**, entrambe senza la necessaria unanimità.

Il Tribunale di Varese aveva dichiarato con sentenza la nullità della delibera del 15 luglio 2015, e rigettato la seconda.

Nella domanda di appello principale, il Condominio richiedeva la riforma parziale della sentenza emessa dal giudice di prime cure e, contestualmente, di *“revocare la dichiarazione di*

nullità della delibera condominiale del 15.07.2015, rigettando integralmente tutti i motivi di impugnazione avanzati in primo grado dalla società S.a.s. avverso la delibera del 15.07.2015 (...)”.

Con riferimento ai motivi di gravame inerenti la delibera del 15 luglio 2015, la Corte d'Appello milanese spiegava nelle proprie motivazioni che la stessa era da ritenersi **inesistente**, e non nulla, in quanto “*affinché una delibera possa ritenersi affetta da un vizio di nullità (nel caso di specie per mancanza dei suoi elementi essenziali) è pur sempre necessario che la stessa sia identificabile e qualificabile come atto giuridico, ovvero come espressione sia pur viziata della volontà dei condomini riuniti in assemblea*”, cosa che non si era verificata nel caso di specie in quanto, come risultava dal verbale, “*non vi è stata alcuna manifestazione di volontà da parte dei condomini*” riguardo alla ripartizione delle spese. Nonostante tali conclusioni, l'appello del Condominio veniva rigettato, in quanto lo stesso, nelle sue conclusioni, aveva chiesto che venisse “*revocata la dichiarazione di nullità resa dal primo giudice*”, il che, tuttavia, avrebbe avuto “*l'effetto di far rivivere un'ipotetica delibera assembleare di contenuto inesistente e come tale inidonea a produrre qualunque effetto giuridico*”, il che presupporrebbe tuttavia l'esistenza di una delibera che potesse essere emendata dal vizio di nullità, mentre sui criteri di riparto l'assemblea del 15 luglio 2015 non si era proprio pronunciata ed il Condominio non aveva “*chiesto una declaratoria di inesistenza*”.

Sulla base di tale decisione il Condominio (OMISSIS) di Varese proponeva ricorso per la cassazione della sentenza d'appello articolato in unico motivo.

Su proposta del relatore, che riteneva il ricorso manifestamente fondato, in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente fissava l'adunanza della camera di consiglio

SOLUZIONE

La Suprema Corte di Cassazione accolse il ricorso, cassando la sentenza impugnata e rinviando la trattazione della causa anche per la ripartizione delle spese del giudizio di legittimità alla Corte d'Appello di Milano.

QUESTIONI

In via preliminare, la Suprema Corte dovette disattendere l'eccezione di inammissibilità, presentata dal ricorrente in memoria ex art.380 bis, comma 2, c.p.c., dalla (OMISSIS) s.a.s.. Infatti, richiamando il principio di diritto esposto dalla stessa Cassazione con la sent. 18483/2015, l'autonomia del controricorso “*è assicurata, ai sensi dell'art. 370, comma 2, c.p.c., che richiama l'art. 366, comma 1, c.p.c., anche quando l'atto non contenga l'autonoma esposizione sommaria dei fatti della causa, ma si limiti a fare riferimento ai fatti esposti nella sentenza impugnata ovvero alla narrazione di essi contenuta nel ricorso*”.

Attraverso l'unico motivo di ricorso presentato dal Condominio (OMISSIS), venne dedotta la nullità della sentenza di gravame in quanto viziata da “*insanabile contrasto tra dispositivo e motivazione e comunque per evidente antinomia delle posizioni riportate nel contesto della*

decisione”.

Gli Ermellini sottolinearono, contrariamente, che la sentenza emessa dalla Corte territoriale non risultasse essere affetta da alcun contrasto tra dispositivo e motivazione, in ragione del fatto che *“il provvedimento idoneo a consentire l'individuazione del concreto comando giudiziale, che si è limitato al rigetto dell'impugnazione del Condominio in conformità con le considerazioni svolte nella motivazione stessa”*. Tuttavia, venne sottolineata la presenza di un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili nella sentenza oggetto di ricorso, ciò comportando l'assoluta mancanza di una motivazione idonea a sorreggere il dispositivo.

Nel caso in esame, contrariamente a quanto indicato dalla giurisprudenza in merito all'oggetto del giudizio di appello^[1], è accaduto che la sentenza di secondo grado, a fronte della mera richiesta dell'appellante di *“revocare la dichiarazione di nullità della delibera”* ottenuta al termine del primo grado di giudizio, abbia ravvisato **l'inesistenza della deliberazione** impugnata e rigettando l'appello per essersi questo limitato a chiedere la revoca della declaratoria di nullità pronunciata su domanda della controparte.

La Suprema Corte chiarì, dunque, che l'inesistenza di una delibera condominiale può essere dichiarata solamente laddove sia carente di un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, *“non può individuarsi strutturalmente l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa”*. In altre parole, i condomini non sono detentori di alcun interesse ad agire in giudizio per ottenere la declaratoria di inesistenza, non essendo la stessa generatrice di alcun pregiudizio nei loro confronti tale da legittimare la pretesa degli stessi ad un diverso contenuto della decisione del collegio.

Tanto specificato, appare chiaro come l'accertamento dell'inesistenza della delibera assembleare impugnata da uno dei condomini non può determinare la soccombenza del Condominio, anche allorquando abbia contestato le ragioni di invalidità della stessa dedotte dall'attore, rimanendo pur sempre soccombente la parte che abbia azionato una pretesa accertata come infondata o resistito ad una pretesa fondata, e si sia perciò vista negare o togliere un bene della vita a vantaggio dell'avversario.

^[1] Cass. Sez. Unite 23/12/2005, n. 28498 ; Cass. Sez. Unite, 08/ 02/2013, n. 3033; (oggetto del giudizio di appello è costituito dalla verifica degli errori in fatto ed in diritto commessi dal giudice di primo grado, dei quali l'appellante è tenuto a fornire dimostrazione).



Seminari di specializzazione

RISARCIMENTO DEL DANNO DA CONTRAFFAZIONE DI PRIVATIVE INDUSTRIALI E CONCORRENZA SLEALE

Scopri di più >