

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione U|Civile|Sentenza|14 aprile 2021|  
n. 9839**

Data udienza 6 ottobre 2020

Integrale

**Condomino - Nullità di delibere condominiali - Opposizione ai decreti ingiuntivi - Nullità delle delibere adottate a maggioranza - Modifica dei criteri generali di ripartizione delle spese previsti dalla legge dalla convenzione**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CURZIO Pietro - Primo Presidente

Dott. DE CHIARA Carlo - Presidente di sez.

Dott. LOMBARDO Luigi G. - rel. Presidente di sez.

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente di sez.

Dott. SCODITTI Enrico - Consigliere

Dott. GARRI Fabrizia - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere

Dott. MERCOLINO Guido - Consigliere

Dott. SCRIMA Antonietta - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 19801-2015 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

e contro

(OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 22/2015 della Corte di Appello di Messina, depositata il 20/01/2015;

Udita la relazione della causa svolta, nella pubblica udienza del 06/10/2020, dal Presidente Dott. Luigi Giovanni Lombardo;

Udito il Pubblico Ministero, in persona dell'Avvocato Generale Dott. Salvato Luigi, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

Uditi gli avvocati (OMISSIS), per delega dell'avvocato (OMISSIS), e (OMISSIS), per delega dell'avvocato (OMISSIS).

## FATTI DI CAUSA

1. - Su ricorso del condominio (OMISSIS), il Tribunale di quella città emise decreto col quale ingiunse a (OMISSIS) 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 dell'edificio condominiale, poste a carico dell'ingiunto - con deliberazioni dell'assemblea dei condomini del 14 settembre, del 30 settembre e del 14 dicembre 1999 - nella misura di cui all'[articolo 1126 c.c.](#), sul presupposto che il (OMISSIS) avesse l'uso esclusivo del manufatto.

Il (OMISSIS) propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo e ne chiese la revoca, deducendo: che nessuna delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto avrebbe disposto la ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare secondo il criterio di cui all'[articolo 1126 c.c.](#) (un terzo a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, due terzi a carico degli altri); che la Delib. 14 dicembre 1999 sarebbe stata affetta da nullità per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea; che, in ogni caso, le spese afferenti il lastrico solare avrebbero dovuto essere ripartite secondo le quote millesimali, come previsto dall'[articolo 1123 c.c.](#), e non secondo il criterio di cui all'[articolo 1126 c.c.](#), in quanto egli, pur essendo proprietario del lastrico, non ne avrebbe avuto l'uso esclusivo, essendo lo stesso adoperato indistintamente da tutti i condomini.

Nella resistenza del condominio, che insto' per il rigetto dell'opposizione, il giudizio venne riunito, per connessione oggettiva, al giudizio di opposizione promosso da (OMISSIS) (altro condomino proprietario del lastrico solare) avverso distinto decreto ingiuntivo emesso nei confronti dello stesso per il pagamento delle quote di contribuzione relative ai medesimi lavori di riparazione.

Il Tribunale di Messina rigetto' entrambe le opposizioni, ritenendo legittima la ripartizione delle spese operata secondo il criterio di cui all'[articolo 1126 c.c.](#)

2. - Sul gravame proposto in via principale da (OMISSIS) e in via incidentale da (OMISSIS), la Corte di Appello di Messina, con sentenza n. 22 del 2015, dichiaro' la cessazione della materia del contendere relativamente alla controversia instaurata dal (OMISSIS) nei confronti del condominio e rigetto' l'appello del (OMISSIS), confermando nei suoi confronti la sentenza di primo grado.

Per quanto in questa sede rileva, innanzitutto la Corte territoriale escluse la sussistenza della pretesa nullita' del giudizio di primo grado per la mancata comunicazione dell'ordinanza adottata fuori udienza il 31 maggio 2006, osservando che il difensore del (OMISSIS) aveva comunque preso parte all'udienza fissata da tale ordinanza per la precisazione delle conclusioni, anche se non aveva dedotto alcunché e si era allontanato dall'aula.

Quanto alle doglianze sul merito della lite, la Corte di Messina osservo' che la imposizione al (OMISSIS) - quale proprietario del lastrico solare - della quota di un terzo delle spese di rifacimento del manufatto, trovava fondamento nella Delib. assemblea dei condomini 14 dicembre 1999, la quale non era stata impugnata, e che la deduzione della nullita' o annullabilita' di tale deliberazione, per violazione dei criteri di riparto delle spese di cui agli [articoli 1123 e 1126 c.c.](#) (anche per quanto riguardava i lavori di restauro dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale), doveva ritenersi preclusa nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, il cui oggetto non poteva estendersi all'esame delle questioni relative alla invalidita' della deliberazione di approvazione della spesa intimata.

3. - Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione (OMISSIS) sulla base di cinque motivi.

Ha resistito con controricorso il condominio "(OMISSIS)". (OMISSIS), ritualmente intimato, non ha svolto attivita' difensiva in questa sede.

4. - All'esito dell'udienza pubblica del 10 settembre 2019, la Seconda Sezione Civile di questa Corte, con ordinanza interlocutoria n. 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 come le questioni della nullita' delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini e della estensione dell'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali fossero state oggetto di plurime pronunce difformi delle Sezioni semplici; ha percio' ritenuto opportuna la decisione del ricorso da parte delle Sezioni Unite al fine di comporre il contrasto di giurisprudenza in atto, evidenziando altresì come le questioni da decidere presentassero i caratteri di "questioni di massima di particolare importanza".

5. - Il Primo Presidente ha disposto, ai sensi dell'[articolo 374 c.p.c., comma 2](#), che sulla questione la Corte pronunci a Sezioni Unite.

6. - Sia il ricorrente che il controricorrente hanno depositato memorie ex [articolo 378 c.p.c.](#)

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli [articoli 136, 156, 161, 170 e 176 c.p.c.](#), nonché la nullità della sentenza impugnata, per non essere stata comunicata, ai procuratori del (OMISSIS), l'ordinanza resa fuori udienza il 31 maggio 2006, con la quale il giudice aveva dichiarato inammissibili le richieste istruttorie delle parti ed aveva disposto il rinvio della causa per la precisazione delle conclusioni.

La censura è infondata, risultando la dedotta nullità sanata per il raggiungimento dello scopo dell'atto.

Se è vero infatti, in astratto, che la mancata comunicazione, alla parte costituita, dell'ordinanza istruttoria pronunciata dal giudice fuori udienza - secondo quanto prescrive l'[articolo 176 c.p.c., comma 2](#), - determina la nullità dell'ordinanza stessa e degli atti successivi dipendenti (ivi compresa la sentenza) per difetto dei requisiti indispensabili per il raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'[articolo 156 c.p.c., comma 2](#), (cfr. [Cass., Sez. 3, n. 8002 del 02/04/2009](#); [Cass., Sez. 3, n. 1283 del 29/01/2003](#)); è parimenti vero che, ai sensi dell'[articolo 156 c.p.c., comma 3](#), "La nullità non può mai essere pronunciata se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato".

Nella specie, la Corte territoriale ha spiegato che, nonostante la mancata comunicazione ai difensori del (OMISSIS) dell'ordinanza resa fuori udienza, uno dei due procuratori dell'opponente prese parte all'udienza di precisazione delle conclusioni tenutasi il 20 marzo 2007; in tale sede il procuratore della parte non ebbe a chiedere alcun termine o rinvio né ebbe a formulare alcuna istanza, neppure lamento alcun pregiudizio per la difesa derivato dalla mancata ricezione della comunicazione dell'ordinanza che aveva fissato l'udienza; semplicemente il difensore, invitato dal giudice a precisare le conclusioni, preferì allontanarsi dall'aula. Esattamente, quindi, la Corte di Appello ha ritenuto sanata la nullità dell'ordinanza emessa fuori udienza per raggiungimento dello scopo dell'atto.

Deve infatti ritenersi che, quando la parte, alla quale non sia stata comunicata l'ordinanza pronunciata fuori dell'udienza, abbia egualmente, per altre vie, avuto conoscenza dell'udienza di rinvio ed abbia partecipato alla stessa, senza dedurre specificamente l'eventuale pregiudizio subito per la sua difesa a causa della mancata comunicazione e senza formulare istanze dirette ad ottenere un rinvio ad altra udienza, la nullità risulta sanata per raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'[articolo 156 c.p.c., comma 3](#), essendosi comunque conseguito lo scopo della prosecuzione del processo con la partecipazione di tutte le parti in contraddittorio tra loro (cfr. [Cass., Sez. 2, n. 3774 del 16/04/1987](#), nonché [Cass., Sez. 1, n. 2810 del 28/03/1997](#), in tema di nullità, per mancata comunicazione alle parti, del decreto di sostituzione del giudice istruttore e del rinvio d'ufficio dell'udienza davanti all'istruttore stesso, alla quale tutte le parti avevano comunque partecipato senza sollevare contestazioni).

Sul punto, va enunciato, ai sensi dell'[articolo 384 c.p.c., comma 1](#), il seguente principio di diritto:

"La mancata comunicazione alla parte costituita, a cura del cancelliere - ai sensi dell'[articolo 176 c.p.c., comma 2](#), dell'ordinanza istruttoria pronunciata dal giudice fuori dell'udienza provoca la nullità dell'ordinanza stessa e la conseguente nullità, ai sensi dell'[articolo 159 c.p.c.](#), degli atti successivi dipendenti, a condizione che essa abbia concretamente impedito all'atto il raggiungimento del suo scopo, nel senso che abbia provocato alla parte un concreto pregiudizio per il diritto di difesa; se la parte abbia comunque avuto conoscenza dell'udienza fissata per la prosecuzione del processo ed abbia partecipato ad essa senza dedurre specificamente l'eventuale pregiudizio subito per il diritto di difesa e senza formulare istanze dirette ad ottenere il rinvio

dell'udienza, la nullità deve ritenersi sanata per raggiungimento dello scopo dell'atto, ai sensi dell'[articolo 156 c.p.c., comma 3](#)".

2. - Col secondo motivo, si deduce la violazione degli articoli 633 c.p.c., articoli 1135, 1136 e 1137 c.c., [articolo 63 disp. att. c.c.](#), nonché l'insufficiente, incongrua e incoerente motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte di Appello erroneamente interpretato la Delib. assembleare 14 dicembre 1999, ritenendo che essa avesse disposto la ripartizione delle spese relative al rifacimento della terrazza secondo il criterio di cui all'[articolo 1126 c.c.](#)

Il motivo risulta, nel suo complesso, inammissibile.

Secondo la giurisprudenza di questa Suprema Corte, le deliberazioni dell'assemblea del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli [articoli 1362 c.c.](#) e segg., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale e, nel caso in cui tale elemento risulti insufficiente, gli 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 anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico (ex plurimis, [Cass., Sez. 2, n. 4501 del 28/02/2006](#); [Cass., Sez. 2, n. 28763 del 30/11/2017](#)); l'interpretazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale spetta al giudice del merito e costituisce apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, purché risulti giustificato da motivazione immune da errori giuridici e da vizi logici (per tutte, [Cass., Sez. 2, n. 12556 del 27/08/2002](#)). I vizi logici della sentenza, peraltro, sono ormai sindacabili in cassazione solo nei limiti consentiti dal nuovo testo dell'articolo 360 c.p.c., n. 5 (introdotto dal [Decreto Legge n. 83 del 2012](#), convertito dalla [L. n. 134 del 2012](#)), applicabile ratione temporis, che ha escluso il sindacato sulla "sufficienza" della motivazione, riducendo il 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).

Nella specie, per un verso, il ricorrente non ha lamentato la violazione di alcuno dei canoni ermeneutici dettati dagli [articoli 1362 c.c.](#) e segg.; per altro verso, la motivazione della sentenza impugnata sul punto risulta non apparente né viziata da manifesta illogicità.

Il motivo, in realtà, si risolve in una critica dell'esito dell'interpretazione cui è pervenuta la Corte di Appello e nella sollecitazione di una interpretazione alternativa; si tratta, perciò, di una censura di merito, che non può trovare ingresso nel giudizio di legittimità.

3. - A questo punto, prima di esaminare il terzo e il quarto motivo (che sottopongono le questioni di diritto in relazione alle quali la decisione del ricorso è stata affidata a queste Sezioni Unite), va esaminato il quinto motivo, col quale si deduce la violazione degli [articoli 115, 116 e 633 c.p.c.](#), [articoli 1137 e 2697 c.c.](#), [articolo 63 disp. att. c.c.](#), per avere la Corte territoriale omesso di considerare che la deliberazione dell'assemblea condominiale del 14 settembre 1999, posta a fondamento del decreto ingiuntivo, era stata annullata dal Tribunale di Messina con sentenza n. 794 del 17 marzo 2004; ciò avrebbe determinato la perdita di efficacia del titolo posto a base della ingiunzione.

Il motivo è inammissibile, non cogliendo esso, né censurando, la ratio decidendi della sentenza impugnata.

La Corte di Appello, con interpretazione immune da vizi logici e giuridici, ha ritenuto che la ripartizione delle spese relative al rifacimento della terrazza, secondo il criterio di cui all'[articolo](#)

[1126 c.c.](#), fosse stata disposta con la Delib. assembleare dicembre 1999, individuando quest'ultima come idoneo titolo del credito azionato col decreto ingiuntivo. Risulta, pertanto, irrilevante il fatto che la precedente deliberazione del settembre dello stesso anno sia 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. Dal che il difetto di interesse alla proposizione della censura.

4. - Rimangono da esaminare il terzo e il quarto motivo di ricorso, che vanno scrutinati unitariamente in ragione della loro stretta connessione. Si tratta dei motivi in relazione ai quali l'ordinanza interlocutoria della Seconda Sezione Civile ha rimesso il procedimento al Primo Presidente perché valutasse l'opportunità di assegnarlo a queste Sezioni Unite.

Con entrambi i motivi, si deduce la violazione degli [articoli 1117, 1123 e 1126 c.c.](#), in relazione all'[articolo 633 c.p.c.](#) e [articolo 63 disp. att. c.c.](#), per avere la Corte di Appello di Messina ritenuto che la dedotta invalidità della deliberazione di ripartizione delle spese, per violazione dei criteri prescritti dalla legge, non potesse essere deliberata nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo - ne' relativamente alle spese di riparazione del lastrico solare, del quale il (OMISSIS) aveva negato di avere l'uso esclusivo (terzo motivo), ne' relativamente alle spese di riparazione dei torrioni e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale, pacificamente di uso comune tra i condomini (quarto motivo) - trattandosi di questione che avrebbe dovuto essere oggetto di separata impugnativa avverso la deliberazione assembleare.

La Sezione remittente ha ritenuto che, dall'esame del terzo e del quarto motivo, emergessero tre questioni di massima di particolare importanza, decise in senso difforme dalle Sezioni semplici, meritevoli di esame da parte delle Sezioni Unite. In particolare, l'ordinanza di rimessione ha evidenziato la necessità di risolvere le seguenti questioni:

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 condomini in violazione dei criteri legali dettati dagli [articoli 1123 c.c.](#) e segg. o stabiliti con apposita convenzione, debbano ritenersi sempre affette da nullità (come tali sottratte al regime di cui all'[articolo 1137 c.c.](#)) 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 c.c.](#)) 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 disp. att. c.c.](#), 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 c.c.](#)";

3) "se la statuizione di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, dia luogo o meno alla formazione di giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera".

Osservano le Sezioni Unite come non tutti i quesiti posti dall'ordinanza di rimessione pongano questioni la cui soluzione è necessaria ai fini della decisione del caso sottoposto; essi, pertanto, verranno esaminati dal Collegio nei limiti della loro rilevanza, ossia in quanto rappresentino un

presupposto o una premessa sistematica indispensabile per l'enunciazione di principi di diritto utili alla soluzione delle questioni sottoposte con i motivi del ricorso in esame.

Questa necessaria delimitazione delle questioni da trattare e' legata alle funzioni ordinamentali e alle attribuzioni processuali delle Sezioni Unite, compito delle quali non e' l'enunciazione di principi generali e astratti o di tesi teoriche su ogni possibile questione di diritto collegata al caso da decidersi, ma l'enunciazione di quei soli principi di diritto che risultano necessari alla decisione del caso della vita da decidersi (in questo senso gia' [Cass., Sez. Un., n. 12564 del 22/05/2018](#)); basti osservare che lo stesso "principio di diritto nell'interesse della legge", che la Corte di cassazione puo' essere chiamata ad enunciare ai sensi dell'[articolo 363 c.p.c.](#), deve comunque corrispondere alla regola giuridica alla quale il giudice di merito avrebbe dovuto attenersi nella risoluzione della specifica controversia.

Cio' premesso, puo' passarsi all'esame delle questioni sottoposte, nei limiti in cui la soluzione di esse rilevi ai fini della decisione del ricorso, secondo il loro ordine logico.

5. - La prima questione da esaminare e' quella relativa all'estensione del thema decidendum del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione degli oneri condominiali;

si tratta, in particolare, di stabilire se, in tale giudizio, il giudice possa sindacare la validita' della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui e' fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se tale sindacato gli sia precluso, per essere riservato ad apposito giudizio avente specificamente ad oggetto l'impugnazione in via immediata della deliberazione.

A tale quesito, la giurisprudenza di questa Corte ha dato, in un primo momento, risposta negativa, affermando il principio secondo cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per le spese condominiali, il condomino opponente non puo' far valere questioni attinenti alla validita' della Delib. 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](#)). In particolare, si e' statuito che il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della Delib. assembleare, senza poter sindacare, neppure in via incidentale, la sua validita', essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale detta Delib. 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.); egli puo' accogliere l'opposizione solo se la Delib. condominiale abbia 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](#)).

Queste conclusioni, che relegano l'azione di annullamento della delibera assembleare in un separato giudizio, necessariamente distinto da quello di opposizione al decreto ingiuntivo, sono state recentemente contraddette da un nuovo indirizzo giurisprudenziale di questa Suprema Corte, 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 rilevabilita' d'ufficio dell'invalidita' della sottostante Delib. non opera allorché si tratti di vizi impicanti la sua nullita', in quanto la validita' della Delib. 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 massimate: [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](#)).

Le Sezioni Unite ritengono che il primo orientamento debba essere superato, mancando ragioni sufficienti per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare la validita' della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione; anzi, diverse fondate ragioni inducono a riconoscere al giudice dell'opposizione il potere di sindacare non solo l'eventuale nullita' di tale deliberazione, ma anche la sua annullabilita', ove dedotta nelle forme e nei tempi prescritti dalla legge.

In primo luogo, va osservato che, secondo i principi generali, l'opposizione a decreto ingiuntivo apre un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione, il cui oggetto non e' ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilita' e di validita' del decreto stesso, ma si estende all'accertamento dei fatti costitutivi 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](#)).

Se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo e' un ordinario giudizio di cognizione, risulta arduo sostenere che il giudice dell'opposizione possa confermare il decreto ingiuntivo senza verificare la validita' del titolo (nella specie, la Delib. assembleare) posto a fondamento dell'ingiunzione, non potendo ritenersi consentito, in assenza di previsione di legge, creare un ius singulare per la materia condominiale. Invero, la validita' della deliberazione posta a fondamento della ingiunzione costituisce il presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo; non puo', pertanto, precludersi al giudice dell'opposizione di accertare, ove richiesto o dovuto, la sussistenza del presupposto necessario per la pronuncia di rigetto o di accoglimento della opposizione.

In secondo luogo, va rilevato poi come ragioni di economia processuale, in linea col principio costituzionale della ragionevole durata del processo (articolo 111 Cost., comma 2), impongano di riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare, ove richiesto, l'invalidita' della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione.

Infatti, negare al giudice dell'opposizione la possibilita' di sindacare la invalidita' della deliberazione posta a base dell'ingiunzione provocherebbe la moltiplicazione dei giudizi, perche' costringerebbe il giudice a rigettare l'opposizione e obbligherebbe la parte opponente, che intenda far valere detta invalidita', 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 cosi' il contenzioso tra le parti. Al contrario, riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo la possibilita' di sindacare la validita' della deliberazione assembleare consente di definire nel medesimo giudizio tutte le questioni relative alla Delib. su cui si fonda l'ingiunzione e di evitare 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.

5.1. - Quanto detto vale innanzitutto con riguardo al caso in cui la deliberazione assembleare sia affetta da "nullita".

E' sufficiente, a tal fine, osservare che la nullita', quale vizio radicale del negozio giuridico, impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto ("quod nullum est nullum producit effectum"); essa e' deducibile da chiunque vi abbia interesse ed e' rilevabile d'ufficio ([articolo 1421 c.c.](#)). Percio', negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di tener conto della eventuale nullita' 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.

Deve dunque riconoscersi - secondo i principi generali - che il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha il potere di sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte; egli ha altresì 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 c.p.c., comma 2](#), (cfr. [Cass., Sez. Un., n. 26242 del 12/12/2014](#); [Cass., Sez. 2, n. 26495 del 17/10/2019](#)).

5.2. - Non vi sono neppure 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.

Va osservato, in proposito, che la disposizione dell'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), (nel testo introdotto dalla [L. 11 dicembre 2012, n. 220, articolo 15, comma 1](#)) - a tenore della 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 dell'esercizio dell'azione di annullamento ad un apposito autonomo giudizio a ciò destinato, né 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 della ingiunzione (da ultimo, [Cass., Sez. 2, n. 6091 del 04/03/2020](#); [Cass., Sez. 1, n. 16564 del 22/06/2018](#)), e può, con la domanda riconvenzionale, esercitare l'azione di annullamento della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo, ai sensi dell'[articolo 1137 c.c., comma 2](#).

Piuttosto, occorre soffermarsi sul pregnante significato che assume la disposizione dell'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), nel prescrivere le modalità processuali tramite le quali l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini può essere fatta valere in giudizio.

Si tratta di una disposizione che descrive il "modello legai-tipico" tramite il quale l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere dedotta dinanzi al giudice: tale modello è quello dell'"azione di impugnativa", da esercitare mediante la proposizione di apposita domanda giudiziale.

Cio' 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, sempreché il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento 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).

Alcune precisazioni, tuttavia, si impongono.

5.2.1. - In primo luogo, occorre chiedersi se l'annullabilita' della deliberazione assembleare possa essere fatta valere, oltre che in via di azione, anche in via di eccezione, come e' consentito per l'annullabilita' relativa ai contratti ([articolo 1442 c.c.](#), u.c.).

Per trovare risposta a tale quesito, e' necessario muovere dal considerare la ratio della norma di cui all'[articolo 1137 c.c.](#), ratio che va rinvenuta nella esigenza di assicurare certezza e stabilita' ai rapporti condominiali, di modo che l'ente condominiale sia in grado di conseguire in concreto la sua istituzionale finalita', che e' quella della conservazione e della gestione delle cose comuni nell'interesse della collettivita' dei partecipanti.

Questa ratio legis spiega perche' il legislatore, per un verso, ha stabilito che le deliberazioni adottate dall'assemblea "sono obbligatorie per tutti i condomini" ([articolo 1137 c.c., comma 1](#)), anche per gli assenti e per i dissenzienti; e, per altro verso, ha sancito il principio dell'esecutivita' delle deliberazioni dell'assemblea, prevedendo che "L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorita' giudiziaria" ([articolo 1137 c.c., comma 3](#)). Corollario del principio dell'efficacia obbligatoria delle deliberazioni assembleari nei confronti di tutti i condomini e' l'ulteriore principio (espressamente previsto, con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea delle societa', dall'[articolo 2377 c.c., comma 7](#)) per cui la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea ha efficacia di giudicato, in ordine alla causa di invalidita' accertata, nei confronti di tutti i condomini, 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.).

In sostanza, nel sistema normativo, come non e' possibile che una deliberazione assembleare valida ed efficace vincoli alcuni condomini e non altri, essendo invece obbligatoria per tutti; cosi' va escluso che la deliberazione assembleare possa essere giudizialmente annullata con effetto limitato al solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri partecipanti. La natura di ente collettivo del condomino, gestore di beni e di servizi comuni, esige che le deliberazioni assembleari debbano valere o non valere per tutti.

Quanto detto impone di interpretare l'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), nel senso che l'annullabilita' della deliberazione non puo' 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 condomini.

Vale la pena di osservare in proposito che, mentre l'azione di impugnativa e' un'azione costitutiva, che mira alla rimozione della deliberazione con efficacia erga omnes, 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. Pertanto, ove fosse consentito dedurre l'annullabilita' della deliberazione in via di eccezione, la deliberazione che risultasse viziata sarebbe privata di validita' e di efficacia solo nei confronti del condomino eccipiente, restando valida ed efficace nei confronti degli altri condomini.

Un risultato di questo genere, pero', 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 contabilita' condominiale. Infatti, la quota di contribuzione di ciascun partecipante al condominio e' rapportata alla quota di contribuzione degli altri, cosicche' la caducazione di una quota non puo' non travolgere, inevitabilmente, anche le altre.

In conclusione, deve ritenersi che l'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), prescrive l'azione di annullamento quale "unico modello legale" attraverso il quale e' possibile far valere l'annullabilita' della

deliberazione dell'assemblea condominiale, con esclusione della possibilita' di dedurre l'annullabilita' in via di eccezione.

Tale disposizione costituisce "norma speciale di ordine pubblico", posta a tutela dell'interesse pubblico al funzionamento della collettivita' condominiale, derogatoria rispetto alle ordinarie regole dettate nella materia contrattuale. Trattandosi di materia sottratta alla disponibilita' delle parti, la mancata deduzione della annullabilita' nelle forme prescritte dalla legge, ossia con l'azione di annullamento, da' luogo a decadenza per mancato compimento dell'atto previsto dalla legge, che e' 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'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), che e' riservata all'eccezione di parte, ai sensi dell'[articolo 2969 c.c.](#)). Il giudice, percio', deve dichiarare inammissibile l'eventuale eccezione con cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente deduca l'eventuale annullabilita' della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione.

5.2.2. - Come si e' detto, la domanda di annullamento della deliberazione assembleare puo' essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, o "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

La domanda in via principale puo' precedere il giudizio instaurato con l'opposizione al decreto ingiuntivo, ma puo' anche seguirlo, purché sia osservato il termine di decadenza previsto dall'[articolo 1137 c.c.](#) (v. infra par. 5.2.3).

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'[articolo 167 c.p.c.](#) (Cass., Sez. 3, n. 22528 del 20/10/2006; Cass., Sez. L, n. 13467 del 13/09/2003, in motiv.). La decadenza che - ai sensi dell'[articolo 167 c.c., comma 2](#), - segue all'inosservanza di tale onere, essendo dettata nell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del processo, e' rilevabile d'ufficio dal giudice (Cass., Sez. 2, n. 4901 del 02/03/2007; Cass., Sez. 2, n. 17121 del 13/08/2020).

5.2.3. - Da ultimo, va osservato che ciascun condomino e' tenuto, secondo quanto prescrive l'[articolo 1137 c.c.](#), a far valere l'annullabilita' 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 dissenzienti 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). 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 disponibilita' delle parti, non puo' essere rilevata d'ufficio dal giudice ([articolo 2969 c.c.](#)), ma e' deducibile solo dalla parte a mezzo di eccezione (Cass., Sez. 2, n. 8216 del 20/04/2005; Cass., Sez. 2, n. 15131 del 28/11/2001).

5.3. - Alla stregua di quanto sopra, vanno enunciati, ai sensi dell'[articolo 384 c.p.c., comma 1](#), i seguenti principi di diritto:

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

domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'[articolo 1137 c.c., 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'annullabilita' della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, e' inammissibile e tale inammissibilita' va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice".

6. - La seconda questione da risolvere, ai fini della decisione del ricorso, riguarda il tipo di invalidita' che inficia la deliberazione dell'assemblea condominiale che ripartisca le spese tra i condomini in violazione dei criteri dettati negli [articoli 1123 c.c.](#) e segg. o dei criteri convenzionalmente stabiliti; si tratta, in particolare, di stabilire se una deliberazione siffatta debba ritenersi affetta da "nullita'", come tale rilevabile d'ufficio e deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, ovvero da mera "annullabilita'", deducibile nei modi e nei tempi previsti dall'[articolo 1137 c.c., comma 2](#).

Sul punto, la giurisprudenza tradizionale di questa Suprema Corte ha affermato il seguente principio: "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'[articolo 1123 c.c.](#) ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali e' necessario, a pena di radicale nullita', il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'articolo 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 gia' stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di trenta giorni, previsto dall'[articolo 1137 c.c., comma 2](#)" (Cass., Sez. 2, n. 1455 del 09/02/1995; Cass., Sez. 2, n. 1213 del 01/02/1993).

Queste Sezioni Unite, poi, con la sentenza n. 4806 del 2005, nel ribadire il principio appena richiamato, hanno avuto cura di tracciare 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 proprieta' 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 irregolarita' nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" ([Cass., Sez. Un., n. 4806 del 07/03/2005](#)).

Nella motivazione della richiamata pronuncia, le Sezioni Unite hanno individuato il criterio distintivo tra "nullita'" e "annullabilita'" 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 nullita' delle deliberazioni assembleari - e' detto - ricorrerebbero quando queste ultime presentano un oggetto impossibile o illecito; i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilita', ricorrerebbero quando le deliberazioni sono state assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'[articolo 1136 c.c.](#) 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, 1135 c.c.](#).

Il criterio distintivo enunciato dalla menzionata pronuncia, tuttavia, si e' 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 ([articoli 1123 c.c.](#) e segg.) o dal regolamento condominiale contrattuale. E' avvenuto cosi' che, proprio nella materia della invalidita' delle deliberazioni che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri legali o convenzionali, si e' delineato un contrasto nella giurisprudenza di questa Corte.

Un primo indirizzo giurisprudenziale, rimasto fedele alla giurisprudenza tradizionale, ha affermato che sono affette da nullita' soltanto le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformita' da quanto previsto dall'[articolo 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'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), - le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'articolo 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in violazione dei criteri dettati dall'[articolo 1123 c.c.](#) o stabiliti convenzionalmente da tutti i condomini ([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](#)).

Un secondo orientamento, pero', ha affermato - in senso diametralmente opposto - che le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese sono da considerare nulle per impossibilita' dell'oggetto, e non meramente annullabili, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, trattandosi di invalidita' 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 ([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](#)).

Quest'ultimo orientamento giurisprudenziale ritiene che le deliberazioni di ripartizione degli oneri condominiali adottate a maggioranza in deroga ai criteri di proporzionalita' fissati dagli [articoli 1123 c.c.](#) e segg., seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, sarebbero nulle per impossibilita' dell'oggetto perche' eccedenti le attribuzioni dell'assemblea; 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), cosicche' l'adozione di esse necessiterebbe dell'accordo unanime di tutti i condomini.

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

6.1. - E' necessario ricordare che la figura giuridica del condominio degli edifici si caratterizza per la coesistenza, accanto alle proprieta' individuali, di una comunione forzata tra tutti i condomini

sugli elementi del fabbricato la cui utilizzazione e' necessaria ai fini del godimento delle singole proprieta' individuali. Le parti comuni dell'edificio e i servizi comuni sono amministrati dalla volonta' del gruppo; tuttavia, affinche' sia evitata la paralisi della gestione comune, tale volonta' collettiva non si forma mediante il metodo contrattuale del consenso reciproco (nel quale puo' operare lo ius prohibendi), ma si forma mediante il "metodo collegiale", che assegna ogni potere decisionale all'assemblea dei condomini, la quale Delib. secondo il principio della maggioranza (c.d. "principio maggioritario"). La volonta' della maggioranza, formatasi secondo le regole e i criteri previsti dalla legge, e' vincolante per tutti i condomini, anche per quelli assenti o dissenzienti ([articolo 1137 c.c., comma 1](#)).

La preoccupazione del legislatore di assicurare la certezza dei rapporti giuridici di una entita' cosi' complessa, come il condominio degli edifici, spiega perche' la relativa disciplina normativa sia improntata ad un chiaro favor per la stabilita' delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finche' non vengano rimosse dal giudice ([articolo 1137 c.c., comma 3](#)), e perche' tale disciplina non contempa alcuna ipotesi di nullita' delle Delib. dell'assemblea condominiale, che renderebbe le medesime esposte in perpetuo all'azione di nullita', proponibile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse. Questa mancata previsione di fattispecie di nullita' delle deliberazioni dell'assemblea condominiale e' particolarmente significativa, dal momento che la disciplina delle societa' (le quali pure sono rette dal principio maggioritario) prevede limitate peculiari ipotesi di nullita' delle deliberazioni adottate dall'assemblea dei soci (cfr. [articolo 2379 c.c.](#)).

La recente riforma del condominio ha poi accentuato il disfavore per le figure di nullita' delle deliberazioni assembleari. L'[articolo 1137 c.c.](#), nel testo introdotto dalla [L. 11 dicembre 2012, n. 220, articolo 15](#) configura ora espressamente l'impugnazione delle delibere condominiali come una azione di "annullamento" (il testo originario dell'[articolo 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 invalidita' delle deliberazioni assembleari, senza distinzioni, alla figura della "annullabilita'" e di porre cosi' 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'[articolo 1137 c.c.](#) non deve, tuttavia, ingannare: esso non consente di ritenere che la categoria della nullita' sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

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 "nullita'" degli atti giuridici, concetto di teoria generale del diritto elaborato dalla pandettistica tedesca in contrapposizione a quello di annullabilita' - del quale non puo' 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 piu' gravi.

Storicamente la nozione di nullita' e' stata collegata alla "deficienza strutturale" dell'atto giuridico, ossia alla mancanza o alla impossibilita' di un elemento costitutivo o di un requisito legale di efficacia; ma tale figura di invalidita' e' 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 comunita'. E' cosi' che l'[articolo 1418 c.c.](#) pone, tra le cause di nullita' 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.

Si tratta, allora, di verificare in quali termini le fattispecie di nullità, previste dall'[articolo 1418 c.c.](#) per il contratto, possano valere per le deliberazioni dell'assemblea del condominio e in quali termini esse siano compatibili col 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'[articolo 1137 c.c.](#)

In particolare, nel compiere tale verifica, va tenuto presente che, con la disposizione dell'[articolo 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 (cio' trova conferma nel fatto che, con la citata riforma del 2012, sono state introdotte - all'[articolo 1117 ter c.c., comma 3 e articolo 1129 c.c., comma 14](#), - alcune speciali fattispecie di nullità, peraltro non direttamente relative alle deliberazioni assembleari).

Tenendo presente quanto appena detto, può ora ricercarsi lo spazio che, nella disciplina codicistica del condominio, residua per la categoria della "nullità" con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

6.2. - Innanzitutto, 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".

L'[articolo 1137 c.c.](#) sottopone inequivocabilmente al regime dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale"; ciò vuol dire che, secondo la disposizione in esame, sono annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentano vizi di forma, afferenti cioè alle regole procedurali dettate per la loro formazione, ma anche quelle che presentano vizi di sostanza, afferenti al contenuto del deliberato.

Afferiscono senz'altro al contenuto delle deliberazioni dell'assemblea condominiale le numerose disposizioni di legge che disciplinano la ripartizione delle spese tra i condomini: così, innanzitutto, l'[articolo 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 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'[articolo 1124 c.c.](#), in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la sostituzione delle scale e degli ascensori; l'[articolo 1125 c.c.](#), in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai; e lo stesso [articolo 1126 c.c.](#), in tema di ripartizione delle spese per le riparazioni o le ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo).

La violazione di tali disposizioni dà luogo a deliberazioni assembleari "contrarie alla legge" con riferimento al loro "contenuto" e, perciò, affette da un vizio di "sostanza"; ma ciò non esclude che tale vizio rientri, in via di principio, tra quelli per i quali l'[articolo 1137 c.c.](#) prevede l'azione di annullamento.

D'altra parte, deve escludersi 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. Infatti, il codice civile espressamente riconosce, tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale da adottare col metodo maggioritario, l'approvazione e la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (articolo 1135 c.c., nn. 2 e 4, articoli 1120, 1123, 1128 c.c.). 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 col regolamento condominiale. Invero, 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.

Neppure le deliberazioni che ripartiscono le spese tra i condomini 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 condomini. Anche deliberazioni pacificamente annullabili (ad es. una deliberazione adottata in assenza di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a taluno dei condomini) possono provocare ricadute negative sul patrimonio di singoli condomini; ciò non vale, tuttavia, a ritenere tali deliberazioni affette da nullità'.

6.3. - Ritiene il Collegio che la categoria giuridica della nullità', con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, 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.

In particolare, la deliberazione dell'assemblea dei condomini 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, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale *decisum* ovvero con un oggetto non determinato né determinabile; o 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, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.

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



Percio', l'assemblea non puo' perseguire finalita' extracondominiali ([Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007](#)); e neppure puo' occuparsi dei beni appartenenti in proprieta' esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacche' qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non puo' essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che e' 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 in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avra' un oggetto giuridicamente impossibile e risultera' viziata da "difetto assoluto di attribuzioni".

Il "difetto assoluto di attribuzioni" e' un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso 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 e' idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullita' radicale per "impossibilita' giuridica" dell'oggetto.

Non cosi' 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" e' semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'[articolo 1137 c.c.](#)

3) "Illiceita'". 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" ([articolo 1343 c.c.](#)), 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 volonta' dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettivita' 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'[articolo 1138 c.c., comma 4, e articolo 72 disp. att. c.c.](#)

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 es., una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condomini 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 collettivita' 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 pero' in tale contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicche' la sua nullita' puo' essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).

Al di fuori di tali ipotesi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilita' della deliberazione, che puo' essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'[articolo 1137 c.c.](#)

6.4. - Rimane a questo punto da stabilire, alla luce dei criteri appena enunciati, se le deliberazioni assembleari che ripartiscono 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.

Ritiene il Collegio - così confermando quanto già affermato da queste [Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - che 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 Delib. - anche per il futuro; mentre 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, dall'articolo 1135 c.c., nn. 2 e 3, 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, che l'[articolo 1123 c.c.](#) consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che 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'[articolo 1123 c.c.](#) e segg. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative; pertanto, tale Delib. deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'[articolo 1137 c.c., comma 2.](#)

6.5. - Alla stregua di quanto sopra, vanno enunciati, ai sensi dell'[articolo 384 c.p.c., comma 1](#), 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 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'[articolo 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'articolo 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'[articolo 1137 c.c., comma 2](#)".

7. - A questo punto, alla luce dei principi di diritto sopra enunciati, può passarsi alla verifica della fondatezza del terzo e del quarto motivo di ricorso.

E' opportuno ricordare che, con tali motivi, 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 1226 c.c.](#), delle deliberazioni di ripartizione delle spese condominiali, relative al rifacimento del lastrico solare (terzo motivo) e alla riparazione dei torrioni 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.

Orbene, ritengono le Sezioni Unite che entrambi i motivi debbano essere rigettati, previa correzione della motivazione in diritto, ai sensi dell'[articolo 384 c.p.c., comma 4](#), nei termini che seguono.

Secondo i principi sopra enunciati (par. 5.3), 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, purché quest'ultima sia dedotta (non in via di eccezione, ma) "in via di azione", con apposita domanda di annullamento proposta ai sensi dell'[articolo 1137 c.c., comma 2](#), nel termine perentorio ivi previsto.

Ha errato, pertanto, la Corte territoriale ad affermare che la nullità e l'annullabilità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento della ingiunzione non potessero comunque essere da essa sindacate; dovendosi al contrario ritenere che fosse senz'altro sindacabile la nullità delle dette deliberazioni e che fosse sindacabile anche l'annullabilità delle medesime, purché 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, perché 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.

Invero, secondo la prospettazione del ricorrente, le deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione sarebbero affette da nullità perché avrebbero ripartito le spese tra i condomini in pretesa violazione dei criteri dettati dagli [articoli 1123 e 1126 c.c.](#)

Tuttavia, sulla base dei principi di diritto sopra enunciati a par. 6.5, deliberazioni siffatte non possono comunque ritenersi nulle, potendo invece - in ipotesi - ritenersi semplicemente annullabili. 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 condomini di spese particolari, nell'ambito delle attribuzioni riconosciute all'assemblea dei condomini dall'articolo 1135 c.c., nn. 2 e 3, in pretesa violazione dei criteri dettati dagli [articoli 1123 e 1126 c.c.](#)

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 c.c.](#) 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 invalidita'.

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

8. - In definitiva, l'intero ricorso deve essere rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimita' vanno compensate tra le parti, attesa la complessita' delle questioni giuridiche sottoposte e la rilevata necessita' di correggere la motivazione in diritto della impugnata sentenza.

9. - Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione, pronunciando a Sezioni Unite, rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di legittimita'.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), da' atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis se dovuto.