

**Civile Sent. Sez. 6 Num. 22452 Anno 2016**

**Presidente: PETITTI STEFANO**

**Relatore: SCALISI ANTONINO**

**Data pubblicazione: 04/11/2016**

### **SENTENZA**

sul ricorso 9218-2015 proposto da:

CONDOMINIO L2A, in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MONTEVIDEO 21, presso lo studio dell'avvocato FERDINANDO DELLA CORTE, rappresentato e difeso dall'avvocato PIERCARLO PERONI, giusta procura in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

*contro*

SUPERCONDOMINIO "COMPLESSO RESIDENZA CODIGNOLE BS2 COMPARTO B", in persona del Presidente del Consiglio degli Amministrazione, elettivamente domiciliato in



ROMA, VIA LUIGI LUCIANI 1, presso lo studio dell'avvocato DANIELE MANCA BATTI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ENRICO BERTONI, giusta delega a margine del controricorso;

*- controricorrente -*

avverso la sentenza n. 1173/2014 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA dell'01/10/2014, depositata l'08/10/2014;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/06/2016 dal Consigliere Dott. Relatore ANTONINO SCALISI;  
udito l'Avvocato FERDINANDO DELLA CORTE, difensore del ricorrente, che si riporta ai motivi.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



## Svolgimento del processo

Il Tribunale di Brescia, con sentenza n. 2011 del 2008, nella causa promossa dal Condominio L2A in opposizione al decreto ingiuntivo con il quale veniva condannato al pagamento in favore del Complesso Residenza Codignole BS2, della somma di €. 13.039,75, oltre interessi e spese per oneri condominiali, sostenendo che la pretesa sarebbe infondata in quanto assunta in base ad una delibera assembleare nulla, rigettava l'eccezione di incompetenza o di difetto di giurisdizione sollevata per la previsione di una clausola compromissoria prevista all'art. 17 del Regolamento condominiale, rigettava l'opposizione, condannando l'opponente alle spese.

La Corte di appello di Brescia, pronunciandosi su appello proposto dal Condominio L2A, a contraddittorio integro, rigettava l'appello e confermava nella sua interezza la sentenza di primo grado; condannava l'appellante al pagamento delle spese del grado. Secondo la Corte di Brescia, corretta era la decisione del Tribunale di Brescia di ritenere esclusa la competenza arbitrale perché le controversie sulle spese erano di competenza dell'assemblea, mentre l'art. 17 del Regolamento condominiale prevedeva la devoluzione ad arbitri delle questioni che non fossero di competenza dell'assemblea condominiale. Irrilevante sarebbe la questione relativa alla natura del rapporto che astringe il Complesso Residenza Codignole BS2 alle varie unità condominiali facente parte del comparto, se sussumibile nell'ambito della materia del super condominio o meno, perché, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso su ricorso dell'amministratore per il pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea, il singolo condomino può validamente contestare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare ma non anche la validità della stessa, denunziabile in via separata con l'impugnazione ex art. 1137 cod. civ., tenuto conto che l'attualità del suo debito non sarebbe subordinata alla validità della delibera, ma solo alla sua perdurante efficacia. D'altra parte, l'omessa convocazione di un condominio, costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea e non di nullità, e il vizio avrebbe dovuto essere fatto valere con impugnazione ex art. 1137 cod. civ.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dal Condominio L2A con ricorso affidato ad un motivo. Il Complesso Residenza Codignole BS2 ha resistito con controricorso. In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie ex art. 378 cod. proc. civ.



## Motivi della decisione

1.= Con l'unico motivo di ricorso il Condominio L2A lamenta la violazione o falsa applicazione di n norme di diritto (art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc., civ.) in relazione agli artt. 1136, 1137, 1421 cod. civ., 66 disp. att. cod. civ. e conseguente inesistenza della delibera posta alla base del decreto ingiuntivo opposto.

Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale non avrebbe verificato l'esistenza delle delibere assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo, anche se tale argomentazione sarebbe stata spesa nei precedenti gradi del giudizio. In particolare, la Corte distrettuale non avrebbe considerato: a) che il Condominio L2A (ingiunto ed odierno ricorrente) non sarebbe condomino del Supercondominio con la conseguenza che non potrebbe neppure impugnare le delibere assunte: b) che la delibera assunta dal Supercondominio in data 16 giugno 2005 non sarebbe una delibera in quanto tale riunione era priva degli elementi essenziali di una delibera condominiale (non era stato convocato alcun condomino, lo svolgimento dello stessa e le relative votazioni sarebbero state realizzate da soggetti che non avevano titolo per partecipare alla votazione). Afferma ancora il ricorrente che nel caso in esame non si discuteva della mancata convocazione di un condomino quanto piuttosto della mancata convocazione di tutti i condomini. Insomma "(...) un'assemblea inesistente non può, per definizione, deliberare alcunché (...)" né "(...) potrà quindi perdurare l'efficacia di una delibera inesistente. La riunione del 16 giugno 2005 era semplicemente una riunione tra amministratori che, come tale non avrebbe avuto alcun potere deliberativo, né avrebbe potuto approvare capitoli di spesa o piani di riparto. Anche relativamente all'assemblea del supercondominio, ciascun partecipante ha il diritto di intervenire alla riunione e di votare in proporzione dalla sua quota, e sarebbe contrario a norme imperative il regolamento contrattuale di condominio se prevedesse l'assemblea del supercondominio composta dagli amministratori dei singoli condomini.

1.1.= Il motivo è infondato non solo perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione delle emergenze istruttorie, non proponibile nel giudizio di legittimità, se, come nel caso in esame, la valutazione compiuta dalla Corte distrettuale non presenta vizi logici o giuridici, ma, soprattutto, perché la sentenza impugnata ha rispettato i principi espressi da

questa Corte di cassazione in materia di opposizione a decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. Cod. civ.

Come è stato correttamente affermato dalla Corte distrettuale, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, ma può validamente contestare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare. Tale delibera, infatti, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (da ultimo Cass. 6436 del 2014).

1.2.= I pretesi vizi della delibera di cui si dice, che il ricorrente lamenta, anche, in questa sede attengono più propriamente alla validità della delibera condominiale del 16 giugno 2005 posta a fondamento del decreto ingiuntivo. Infatti, <sup>Al contrario</sup> il  $\gamma$ , pur denunciando l'inesistenza della delibera, ritiene che quella inesistenza fosse dovuta al fatto che il Condominio L2A non fosse uno dei condomini del Supercondominio Complesso Residence Codignole e al fatto che la delibera fosse stata assunta da un'assemblea formata da soli amministratori.

A) Ora quanto al primo profilo va qui chiarito che l'affermazione del ricorrente non trova alcun riscontro nella sentenza impugnata, né il ricorrente ha indicato se quel preteso vizio sia stato prospettato in fase di appello, con quale atto e in quali termini. E' ius receptum che i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio d'appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito, tranne che non si tratti di questioni rilevabili d'ufficio. Il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione avanti al giudice del merito, ma anche di indicare in quale atto del precedente giudizio lo

abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminarne il merito.

B) Quanto al secondo profilo va chiarito che l'eventuale omessa convocazione di uno o di più condomini costituiva motivo di annullamento delle delibere assunte ma non anche di nullità e come tale non sarebbe stato un vizio che poteva essere dedotto nella fase dell'opposizione a decreto ingiuntivo. Come ha già affermato questa Corte in altra occasione, Sono qualificabili nulle soltanto le delibere dell'assemblea condominiale: a) prive degli elementi essenziali; b) aventi oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume); c) con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; d) comunque invalide in relazione all'oggetto (cfr. Cass. civ., sez. un., sent. 7 marzo 2005, n. 4806). Vanno, invece, qualificate annullabili le delibere: a) con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; b) adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; c) affette da vizi formali; d) in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; e) genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; f) che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

C) Quanto all'inesistenza dell'assemblea condominiale, perché formato dai soli amministratori, va chiarito che anche in questo caso, pur non applicando la nuova normativa sul condominio, comunque, si sarebbe trattato di una irregolarità di formazione dell'assemblea che avrebbe dovuto esser fatta valere in altra sede, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

Correttamente, la Corte distrettuale ha chiarito che essendo sussistente la delibera da cui ha tratto le mosse la procedura monitoria in quanto non fatta venir meno in altra sede e non essendosi la contestazione del Condominio appellante indirizzata a negare la sussistenza del debito o comunque la sua determinazione o il suo ammontare, l'opposizione appariva priva di contenuto e come tale infondata.

In definitiva, il ricorso va rigettato e il ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ., condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo.



Il Collegio, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 da atto che sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma i-bis dello stesso art. 13.

PQM

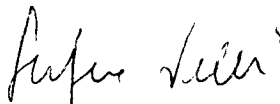
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 1.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge; dichiara la sussistenza delle condizioni per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13. del DPR 115 del 2002.

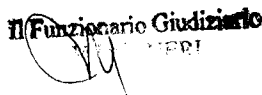
Così deciso nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione civile, sott. Seconda, della Corte di cassazione il 24 giugno 2016

Il Consigliere relatore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma. 04 NOV. 2016