



33039/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
GUIDO FEDERICO	- Consigliere -	
ALDO CARRATO	- Consigliere -	Ud. 20/09/2018 - CC
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -	R.G.N. 21581/2017
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	Rep. c. i. Con. 33039

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 21581-2017 proposto da:

CONDOMINIO (omissis),  
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis);

**- ricorrente -**

**contro**

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

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 730/2017 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 09/06/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/09/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

805/18

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio (omissis), ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi (in realtà esposti con una rubrica comune di "violazione o falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 1137 c.c., 92 e 287 c.p.c.), avverso la sentenza n. 730/2017 della Corte d'Appello di Genova del 9 giugno 2017, che ha respinto l'appello del Condominio (omissis) contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Massa, la quale aveva revocato il decreto ingiuntivo per la somma di € 7.663,54 emesso nei confronti di (omissis).

Resiste con controricorso (omissis).

Il giudizio era iniziato con ricorso per decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali che si assumevano dovute dal condomino (omissis) e che invece quest'ultimo contestava, perché imputabili in parte alla proprietà esclusiva della moglie, (omissis), ed in parte ad una unità immobiliare in comproprietà tra i (omissis) e la (omissis) evidenziando di aver pagato la quota di sua effettiva competenza, pari ad € 1.675,78.

La Corte d'Appello di Genova ha ritenuto mero errore materiale l'indicazione nel dispositivo della sentenza del Tribunale di Massa di un soggetto diverso dal Condominio (omissis), il cui nome era però correttamente indicato nel restante testo del provvedimento. I giudici di secondo grado hanno quindi reputato nulla la deliberazione assembleare del 22 gennaio 2010 (che aveva approvato il riparto delle spese dei lavori di rifacimento della facciata condominiale), per aver attribuito a (omissis) quote di contribuzione non corrispondenti al diritto di proprietà dello stesso.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

Va disattesa l'eccezione di inammissibilità del controricorso sollevata dal ricorrente, in quanto la mancata certificazione, da parte del difensore, dell'autografia della firma del ricorrente o del controricorrente, apposta sulla procura speciale in calce o a margine del ricorso o del controricorso per cassazione (peraltro, come nella specie, nella sola copia notificata e non anche nell'originale depositato), costituisce mera irregolarità, che non comporta la nullità della procura "*ad litem*", perchè tale nullità non è comminata dalla legge, né detta formalità incide sui requisiti indispensabili per il raggiungimento dello scopo dell'atto, individuabile nella formazione del rapporto processuale attraverso la costituzione in giudizio del procuratore nominato, salvo che la controparte non contesti, con valide e specifiche ragioni e prove, l'autografia della firma non autenticata (cfr. Cass. Sez. 2, 20/12/2011, n. 27774).

**I.** Il primo motivo di ricorso del Condominio (omissis) deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in quanto era stato accertato che in tutte le precedenti delibere di spese fosse stata attribuita ai coniugi (omissis) e (omissis) un'unica caratura millesimale, e evidenzia pure che l'eventuale annullabilità, e non nullità, della deliberazione assembleare del 22 gennaio 2010 non poteva essere allegata in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.

Il primo motivo è infondato. E' certamente da ribadire che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; da ultimo, Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672). Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

Questa Corte ha però anche chiarito, con orientamento che va ribadito e che depone per la correttezza della decisione della Corte di Genova, come nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda (Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305;



Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22157). La nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale, del resto, comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, non implichi la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può, pertanto, finché (o perché) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili. Alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello, il potere di rilevarne pure d'ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l'invalidità) dell'atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 6 -2, 15/03/2017, n. 6652). Ora, nel caso in esame, con riferimento alla quota che è stato accertato essere in comproprietà tra (omissis) e (omissis) (omissis), va qui ribadito che i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono, in realtà, tenuti in solido (e non *pro quota*), nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari dell'unità immobiliare come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (così Cass. Sez. 2, 21/10/2011, n. 21907).

La tesi del ricorrente, secondo cui si era formato un giudicato interno sulla pronuncia di primo grado in ordine all'unitarietà della comproprietà (omissis) è efficacemente confutata

a pagina 7 del controricorso, non trovandosi una statuizione di portata decisoria in tal senso nella sentenza del Tribunale.

Quanto, invece, alla porzione di proprietà esclusiva di (omissis) (omissis), la relativa quota di spese esse non poteva essere validamente accollata in sede di rendiconto a (omissis), sol perché egli si comportava da proprietario o comproprietario, o comunque appariva tale, difettando, nei rapporti fra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto (Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627). Ne consegue che una ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni che, proprio come avvenuto nella deliberazione assembleare del 22 gennaio 2010, attribuisca un obbligo di contribuzione a persona diversa dal titolare della rispettiva quota di proprietà esclusiva, va certamente ritenuta nulla. Sono dunque da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128). La nullità di una siffatta delibera può, quindi, essere fatta valere anche nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la

riscossione dei discendenti contributi condominiali, trattandosi di vizio che inficia la stessa esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa (esistenza che il giudice dell'opposizione deve comunque verificare) e che rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa di cui all'art. 1137 c.c.

**II.** Il secondo motivo di ricorso è parimenti del tutto infondato. Il ricorrente sostiene che la Corte d'Appello avrebbe dovuto compensare le spese processuali per la soccombenza reciproca della parti, in quanto il <sup>(omissis)</sup> aveva sollevato nel giudizio di gravame tre eccezioni pregiudiziali di inammissibilità e domandato la condanna ex art. 96 dell'appellante Condominio, eccezioni e domanda tutte disattese.

Il motivo è privo di fondatezza, in quanto il rigetto, in sede di gravame, di alcune eccezioni pregiudiziali e della domanda, meramente accessoria, ex art. 96 c.p.c., dell'appellato a fronte dell'integrale accoglimento della pretesa di merito proposta dalla controparte, a conferma della sentenza di primo grado, non configura un'ipotesi di parziale e reciproca soccombenza, sicchè, al contario, non può giustificare la compensazione delle spese di lite ai sensi dell'art. 92 c.p.c. (arg. da Cass. Sez. 6 -3, 12/04/2017, n. 9532; Cass. Sez. 6 - 3, 15/05/2018, n. 11792). La valutazione dell'eventuale sussistenza della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbano eventualmente compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., rientrano, peraltro, nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità (cfr. Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149).

**III.** Il terzo motivo di ricorso evidenzia che la correzione materiale operata dalla Corte d'Appello era già stata fatta con ordinanza 27 gennaio 2014 dal Tribunale di Massa.

La allegazione non concreta alcuna specifica censura. In ogni caso, essendo pendente l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Massa, ogni questione di correzione di errore materiale rimaneva assorbita dal più ampio potere di cognizione dell'impugnazione (art. 287 c.p.c.) (arg. da Cass. Sez. 1, 25/08/1997, n. 7950).

**IV.** Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente Condominio va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

#### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a

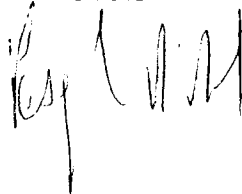


titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso,  
a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2  
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20  
settembre 2018.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 DIC. 2018

Firma

Il Funzionario Giudiziario

PALEO

