REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE

così composta:

dott. BARRASSO GIAMPIERO Presidente rel.
dott. STAGLIANO' GIUSEPPE Consigliere
dott. CARLOMUSTO GEMMA Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 6338 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2015, rimessa in decisione all'udienza del 3 giugno 2021 con termini abbreviati di giorni 20+20 per il deposito di comparse conclusionali e repliche scaduti il 13.7.2021, e vertente

TRA

CONDOMINIO DI VIA … IN ROMA, in persona dell'amministratore pro-tempore, elett.te dom.to in Roma, via …, presso l'avv. … , che lo rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione in appello

appellante

E

…, elett.te dom.ta in Roma, via .. , presso lo studio dell'avv. … , che la rappresenta e difende come da procura in atti, ammessa al patrocinio a spese dello Stato

appellata

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 5237/2015 – impugnazione delibera condominiale.

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 3.6.2021 i procuratori delle parti concludevano come da relativo verbale e da rispettivi atti introduttivi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato, a mezzo del servizio postale, il 7.10.2015 il Condominio indicato in epigrafe proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 5237/2015, pubblicata il 6.3.2015 e non notificata, con la quale – in accoglimento della domanda di … – era stata dichiarata la nullità della delibera assembleare del 11.2.2011 con riferimento al punto 1 dell'o.d.g. avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo e relativo stato di riparto, gestione dal 1.1.2010 al 31.12.2010.

Con la stessa sentenza il Condominio era stato condannato al pagamento delle spese processuali.

L'appellante, con tre motivi di impugnazione, censurava la sentenza del Tribunale, eccependo altresì la decadenza della … dall'azione. L'appellante chiedeva pertanto – in riforma dell'impugnata sentenza –

Firmato Da: BARRASSO GIAMPIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 768c12fe4c2e5665

che venisse rigettata l'avversa impugnativa, con conferma della validità della delibera e vittoria di spese di entrambi i gradi.

Nel costituirsi … chiedeva il rigetto del gravame in quanto inammissibile e infondato, conconferma della sentenza impugnata.

Acquisito il fascicolo di primo grado, all'udienza del 14.1.2021 la causa veniva assegnata in decisione.

Con ordinanza del 28.4.2021 la Corte rimetteva la causa sul ruolo per consentire alle parti di interloquire e dedurre riguardo alla sentenza della Cassazione a SS.UU. n. 9839/2021 del 14.4.2021, intervenuta medio tempore, e riguardante, tra l'altro, la questione della nullità o annullabilità della delibera condominiale, potendo tale sentenza influire sul presente giudizio.

Precisate le conclusioni, all'udienza del 3.6.2021 la causa è stata nuovamente trattenuta in decisione con la concessione dei termini abbreviati per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente merita osservare che il Condominio appellante non ha impugnato la sentenza del Tribunale nella parte in cui sono state disattese le eccezioni di nullità della citazione e di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione.

Ciò posto l'appello va accolto per quanto di ragione.

Con i primi due motivi di impugnazione, che possono essere esaminati congiuntamente, il Condominio ha censurato la sentenza del Tribunale nella parte in cui è stata ritenuta nulla e non meramente annullabile la delibera in questione, adottata peraltro all'unanimità; l'appellante ha quindi riproposto l'eccezione di decadenza della … dalla possibilità di impugnare la delibera.

I motivi meritano accoglimento alla luce della sopravvenuta sentenza delle SS.UU. della Corte di Cassazione n. 9839/21.

Invero con la citata pronuncia la S.C. ha fatto, tra l'altro, delle significative precisazioni in tema di annullabilità e nullità delle delibere, modificando in parte un precedente indirizzo giurisprudenziale.

Con la sentenza in esame la Cassazione ha evidenziato come la categoria di annullabilità delle delibere sia stata dal legislatore elevata a "regola generale", mentre resta confinata la nullità nell'area della residualità ed eccezionalità; ha altresì evidenziato la S.C. che sono annullabili non soltanto le delibere che presentino vizi di forma, ma anche quelle che presentano vizi di sostanza afferenti al contenuto del deliberato; ha quindi escluso che possano comunque ritenersi nulle di per sé quelle delibere che ripartiscono le spese tra i condomini in violazione dei criteri di legge o convenzionali. La Corte ha infine affermato che devono ritenersi affette da nullità le deliberazioni soltanto nei seguenti casi: 1) mancanza originaria degli elementi costitutivi

Firmato Da: BARRASSO GIAMPIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 768c12fe4c2e5665

essenziali; 2) impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico; 3) illiceità ovvero contrarietà alle norme imperative.

Più precisamente con la richiamata sentenza – alla quale questo Collegio reputa di doversi adeguare - la S.C. ha sostenuto che sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali 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 delibera – anche per il futuro, mentre sono semplicemente annullabili le delibere con le quali i suddetti criteri vengano violati o disattesi nel singolo caso deliberato.

Ciò posto nel caso in esame – come si evince dalla stessa sentenza impugnata – la delibera del 11.2.2011 era stata impugnata relativamente al riparto di alcune spese condominiali, in quanto la … contestava l'addebito a proprio carico delle spese legali sostenute dal Condominio nonché una voce di spesa in favore dell'Amministratore per "viaggi e amministrative".

Risulta evidente dal tenore della stessa delibera che il Condominio non ha inteso modificare anche per il futuro i criteri di ripartizione delle spese, risultando al più derogati per il solo caso oggetto della delibera i criteri stabiliti dalla legge o in via convenzionale.

Di conseguenza – contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice - la delibera in questione non è da ritenersi nulla, bensì meramente annullabile.

Ulteriore conseguenza è che è preclusa alla … , ex art. 1137 c.c., l'impugnativa della delibera in quanto proposta tardivamente con ricorso depositato soltanto il 2.4.2012, oltre che per avere la … espresso voto favorevole alla delibera adottata all'unanimità dei condomini.

Resta assorbito il terzo motivo concernente le spese del primo grado, dovendosi procedere a una nuova complessiva regolamentazione delle spese processuali.

Atteso quanto innanzi, in riforma dell'impugnata sentenza, va dichiarata inammissibile la domanda della … di annullamento della delibera assembleare oggetto di causa.

Tenuto conto della decisione basata su pronuncia giurisprudenziale intervenuta nel corso del presente grado, si ravvisano giustificati motivi per compensare interamente fra le parti le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

Firmato Da: BARRASSO GIAMPIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 768c12fe4c2e5665

1) in accoglimento dell'appello e in riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Roma n. 5237/2015, dichiara inammissibile la domanda della … di impugnazione della delibera assembleare;

2) dichiara interamente compensate fra le parti le spese processuali del doppio grado di giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenuta il 21 luglio 2021

Il Presidente estensore

(dr. Giampiero Barrasso)

Firmato Da: BARRASSO GIAMPIERO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 768c12fe4c2e5665