

La sentenza che ha annullato una delibera assembleare per errata ripartizione spese può essere usata da un condomino per richiedere in giudizio la restituzione delle somme ingiustamente pagate sulla base della decisione già annullata

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1123 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II., Sentenza n. 23688 del 6/11/2014

La vicenda

In un condominio, costituito da due corpi di fabbrica, si decideva di **rifare la facciata di uno solo dei due edifici**. Nonostante vi fossero due palazzi distinti, esisteva una unica tabella millesimale. L'assemblea deliberava di ripartire le opere di manutenzione straordinaria relative ad un solo un caseggiato, **tra tutti i condomini**, compresi quelli del palazzo non interessato ai lavori. Per tale ragione, numerosi condomini avevano nel corso degli anni impugnato, anno per anno, tutte le delibere di riparto delle spese straordinarie o comunque sospeso i pagamenti, inclusi quelli effettivamente dovuti, mettendo il condominio in grave difficoltà finanziaria. Successivamente il condominio decideva di porre fine a tutte le cause instaurate dai condomini non interessati dai lavori, **concludendo accordi transattivi**. Una condomina, anch'essa proprietaria di un appartamento nel condominio non coinvolto, aveva deciso invece di **corrispondere all'amministratore tutte le quote richieste, espressamente riservandosi la ripetizione di quanto non dovuto**; tuttavia, resasi conto di essere stata l'unica ad aver pagato somme non dovute, proponeva un accordo transattivo al condominio a cui richiedeva la restituzione delle somme indebite in misura ridotta. Il condominio, non accettava la proposta transattiva e la condomina era costretta a rivolgersi al Tribunale per richiedere la restituzione delle somme ingiustamente pagate, maggiorate degli interessi legali, nonché la condanna del condominio al pagamento delle spese legali.

Del resto l'attrice faceva presente che il condominio, per la stessa errata ripartizione delle spese straordinarie, **aveva già perso diverse cause intentate dai partecipanti del suo palazzo** o comunque **era stato costretto a concludere accordi transattivi**.

Il condominio riteneva che l'attrice non potesse più contestare le delibere in quanto **non le aveva tempestivamente impugnate nei trenta giorni previsti dalla legge**; in ogni caso escludeva che la condomina potesse avvalersi delle sentenze formatosi a vantaggio degli altri condomini del suo stesso caseggiato, né degli accordi raggiunti con questi ultimi; infine osservava che la domanda era infondata nel merito, attesa **l'unitarietà del complesso condominiale** evincibile anche dal tenore del regolamento condominiale predisposto dal costruttore- venditore.

Volume consigliato

La questione

Nel condominio costituito da due corpi di fabbrica e dotato di un'unica tabella millesimale le spese di rifacimento della facciata sono a carico dei soli condomini dell'edificio interessato o devono essere ripartite tra tutti i condomini dei diversi palazzi secondo i rispettivi valori millesimali? La sentenza che ha annullato una delibera assembleare per errata ripartizione spese **può essere usata da un condomino per richiedere in giudizio la restituzione delle somme ingiustamente pagate** sulla base della decisione già annullata?

La soluzione

Il Tribunale ha dato pienamente ragione alla condomina.

Secondo il giudice non vi è dubbio che, anche nel caso in cui il condominio sia composto da due edifici, le spese per opere straordinarie devono restare a carico dei soli condomini del fabbricato in cui sono stati eseguiti i lavori e non possono interessare i proprietari di un edificio attiguo. In altre parole secondo lo stesso Tribunale, indipendentemente dall'unitarietà del complesso condominiale, **devono trovare applicazione i principi relativi al condominio parziale**, con la conseguenza che ogni condomino è tenuto a pagare solamente le spese in relazione ai beni dei quali usufruisce. In ogni caso - come ha evidenziato il Tribunale - la delibera che ha ripartito erroneamente le spese della facciata, addebitandola anche a condomini estranei ai lavori perché residente in altro fabbricato, è stata poi annullata in altro procedimento giudiziario; tale decisione avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare sopra detta, **si estende a tutti i condomini, compresa la condomina che non ha partecipato al giudizio**. Quest'ultima, quindi, ha diritto alla restituzione delle spese ingiustamente pagate, oltre agli interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo.

Le riflessioni conclusive

In via preliminare bisogna ricordare che secondo l'articolo 2377 c.c., comma 2, le deliberazioni che non sono prese in conformità della legge o dello statuto possono essere impugnate dai soci assenti, dissenzienti od astenuti, dagli amministratori, dal consiglio di sorveglianza e dal collegio sindacale; inoltre il comma 7, dello stesso articolo 2377 c.c. precisa che **l'annullamento della deliberazione ha effetto rispetto a tutti i soci** ed obbliga gli amministratori, il consiglio di sorveglianza e il consiglio di gestione a prendere i conseguenti provvedimenti sotto la propria responsabilità. In ogni caso sono salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione.

Applicando il principio di diritto societario in ambito condominiale condominiale si è affermato che per il disposto dell'art. 2377 c.c., applicabile anche in materia di delibere di assemblee condominiali, **il giudicato avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare, si estende a tutti i condomini** (Cass. civ., Sez. II, 26/01/2000, n. 852). Alla luce di quanto sopra non si può che condividere la decisione del Tribunale di Forlì.

Nel caso esaminato la delibera assembleare di un condominio costituito da due corpi di fabbrica ha addebitato le spese di rifacimento della facciata di un palazzo anche ai condomini del caseggiato non coinvolto dai lavori.

Questa delibera è stata impugnata ed annullata dal Tribunale **per violazione del principio stabilito dall'articolo 1123, comma 3** secondo cui qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

La sentenza che annulla la delibera vale per tutti i condomini, compresi quelli che non hanno partecipato al processo.

Quindi un condomino che ha ingiustamente pagato somme non dovuto può richiedere al condominio la restituzione di quanto ingiustamente versato; se il condominio di rifiuta di restituire tale somme può rivolgersi all'autorità giudiziaria e **vincere la vertenza avvalendosi della sentenza di annullamento della delibera già formatasi in altro giudizio civile.**

Discorso diverso per le transazioni che alcuni condomini hanno sottoscritto con la collettività condominiali per evitare una lite o arrivare ad un componimento bonario della causa relativa alla delibera che erroneamente. La transazione è un contratto (art. 1965 c.c.) e , dunque, salvo i casi previsti dalla legge, ha effetto solo fra le parti.

In ambito condominiale, la transazione - che è quel contratto finalizzato a risolvere una controversia,

presente o anche solo potenziale, mediante reciproche concessioni dei contraenti e che comporta quindi la disposizione dei diritti delle parti - rientra tra gli atti di straordinaria amministrazione. **È quindi necessaria una preventiva e specifica autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale che deve definire con esattezza tutti i termini dell'accordo**; l'amministratore è tenuto ad attenersi scrupolosamente a tali criteri non potendo, per esempio, formulare autonomamente una proposta transattiva se l'assemblea abbia invece previsto l'obbligo di preventiva consultazione di una commissione di condomini (Trib. Milano 5 maggio 2017 n. 5021).

L'assemblea quindi può decidere a maggioranza di avviare azioni giudiziarie o di resistere ad esse, così la stessa assemblea ha **anche il potere di transigere a maggioranza le liti**, essendo solamente escluso che possa essere decisa dai condomini a maggioranza la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-sentenza-che-ha-annullato-una-delibera-assembleare-per-errata-ripartizione-spese-puo-essere-usata-da-un-condomino-per-richiedere-in-giudizio-la-restituzione-delle-somme-ingiustamente-pagate-sulla-b/>