

Assemblea condominiale: è annullabile e non nulla la delibera che incide sulle modalità di pagamento degli oneri

Autore: Gallucci Alessandro

In: Diritti e doveri

La sentenza n. 10816 dell'11 maggio 2009 rappresenta l'ennesimo intervento della Cassazione, dopo la pronuncia a Sezioni Unite del 2005, in materia di nullità ed annullabilità delle delibere condominiali.

Alla decisione della massima espressione del giudice nomofilattico sono seguite una serie di pronunce delle sezioni semplici che, di fatto, si sono uniformate al principio di diritto espresso dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 4806 del 7 marzo 2005.

Prima di analizzare il contenuto della sentenza oggetto di questo approfondimento, è utile comprendere come e perché si sia giunti alla decisione delle Sezioni Unite.

In materia condominiale l'impugnazione delle deliberazioni è disciplinata dai commi secondo e terzo dell'art. 1137 c.c. In queste norme si dice che "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza (2964 e seguenti), entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti". Si tratta di poche, scarse, indicazioni che hanno avuto come effetto quello di scatenare una querelle dottrinario - giurisprudenziale sulla natura dei vizi delle delibere e sul conseguente regime delle impugnazioni.

In relazione alla pochezza dell'inciso "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", sulla falsa riga della materia societaria, le deliberazioni invalide delle assemblee di condominio sono state catalogate, a seconda dei vizi da cui erano affette, come nulle o annullabili. Il regime d'impugnazione afferente alle due categorie è radicalmente diverso; infatti mentre le delibere nulle sono impugnabili in ogni tempo, contro quelle annullabili bisogna proporre ricorso, a pena di decadenza, entro 30 giorni che decorrono nel modo indicato dall'art. 1137, terzo comma, c.c.

Fin qui nulla quaestio: il problema si è posto sulla catalogazione effettiva dei singoli vizi nell'alveo delle due tipologie d'invalidità. Il contenuto delle norme dettate in materia di condominio, come si è potuto vedere, è fortemente lacunoso sul punto. Allo stesso modo giurisprudenza è sempre stata

ondivaga, sicché si è giunti alla necessità di un intervento chiarificatore delle Sezioni Unite che mettesse un po' d'ordine in un settore fortemente capace di incidere sulla stabilità dei rapporti giuridici.

Il Supremo Collegio, nell'arcinoto arresto a Sezioni Unite del 2005, ha affermato che sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto"; sono, invece, 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 informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto"(così Cass. 7 marzo 2005 n. 4806).

L'attenzione riservata alle successive pronunce, quindi, è dovuta alla necessità di verificare il rispetto di questo principio e di conseguenza la tenuta della distinzione tra le cause d'invalidità. Nel solco summenzionato si inserisce la sentenza oggetto di questo commento. Nel caso sottostante al giudizio de quo la deliberazione assembleare aveva deciso una particolare modalità di pagamento e gestione degli oneri condominiali (id est convoglio dei versamenti su conto corrente bancario). Appurato che il quorum deliberativo era insufficiente per decidere su tale questione e che non si trattava di una decisione volta a modificare il criterio legale di ripartizione delle spese (per una deliberazione del genere è necessaria l'unanimità dei consensi), il giudice di legittimità si è rifatto alla succitata pronuncia delle Sezioni Unite; è stato così affermato che "la dedotta insufficienza alla sua approvazione del numero di condomini presenti nell'assemblea non costituiva un motivo di nullità della delibera, ma di eventuale annullamento, che andava fatto valere nel termine di trenta giorni"(così Cass. 11 maggio 2009 n. 10816).

avv. Alessandro Gallucci

Cass. 10816 dell'11 maggio 2009

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Giudice di Pace di Caltanissetta, decidendo sull'opposizione proposta dai coniugi (...) e (...) avverso il decreto, con il quale il 13 dicembre 2000 aveva loro ingiunto il pagamento della somma di L. 3.315.018,

oltre interessi legali, in favore del Condominio

(...) sulla base della delibera di riparto delle spese per consumi in eccedenza di acqua comunicata dall'EAS nell'anno 1997, adottata dall'assemblea del condominio

il 4 maggio 2000, con sentenza dell'8 ottobre 2002 revocò il decreto nei confronti del Palermo e rigettò l'opposizione della (...).

La decisione, appellata dal Palermo e dalla (...), venne confermata il 10 agosto 2004 nei confronti di quest'ultima dal Tribunale di Caltanissetta.

Premessi la novità in appello della questione relativa alla validità Delib. 2 giugno 1999, con la quale l'assemblea del condominio

aveva nominato l'amministratore, e che il

Condominio

costituiva, in realtà, una comunione volontaria su una condotta idrica e trovavano, quindi, applicazione le norme di cui agli artt. 1100 c.c. e segg., osservò il Tribunale che: a) la delibera di ripartizione delle spese del 4 maggio 2000 era divenuta definitiva, perché non tempestivamente impugnata; b) la quantificazione dell'eccedenza dei consumi di acqua era documentata dalla differenza tra la lettura del contatore dell'opponente nel (...) e quella del 1998 comunicata all'amministratore dal marito; c) erano prive di rilievo le ricevute esibite relative ai pagamenti dell'impegno minimo effettuati negli anni dal 1993 al 1998, essendo stata oggetto del riparto una eccedenza nel consumo di acqua comunicata successivamente.

La (...) è ricorso con quattro motivi per la cassazione della sentenza ed il

Condominio

non ha resistito in giudizio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, il ricorso denuncia la nullità della sentenza impugnata, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per violazione degli artt. 1105 e 1106 c.c., con riferimento agli artt. 26 e 27 del regolamento condominiale, e la violazione dell'art. 1108, c.c., non avendo dichiarato la nullità della Delib. 2 giugno 1999, con la quale l'assemblea del

condominio

aveva nominato l'amministratore, benchè la relativa questione fosse stata già sollevata nella comparsa conclusionale del giudizio di primo grado e la delibera fosse viziata dall'omessa convocazione dell'opponente e dalla sua adozione senza il numero legale di partecipanti e votanti.

Il motivo è infondato.

Le comparse conclusionali, avendo soltanto la funzione di illustrare le ragioni di fatto e di diritto sulle quali si fondano le domande e le eccezioni già proposte, non possono contenere domande o eccezioni

nuove che comportino un ampliamento del thema decidendum (cfr. Cass. civ., sez. 3[^], sent. 14 marzo 2006, n. 5478; Cass. civ., sez. 1[^], sent. 7 aprile 2004).

Correttamente, quindi, il Tribunale ha rilevato la novità della proposizione in appello della questione di nullità della Delib. 2 giugno 1999, anche se a detta dell'opponente già sollevata nella comparsa conclusionale di primo grado, ed ha escluso la possibilità del suo esame in ragione della sua conseguente inammissibilità.

Con il secondo motivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per violazione degli artt. 1105, 1106 e 1108 c.c., con riferimento all'art. 26 del regolamento della comunione, e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 c.c., non avendo dichiarato la nullità della delibera del 4 maggio 2000, con la quale "modificando il riparto delle spese, un numero insufficiente di soci (e non, come previsto, l'unanimità dei condomini), aveva stabilito che i pagamenti venissero convogliati sul conto corrente bancario".

In motivo è infondato.

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. Ne consegue che, non comportando la delibera che "i pagamenti venissero convogliati sul conto corrente bancario", una modificazione del riparto delle spese, bensì unicamente la previsione di una particolare modalità del loro pagamento, la dedotta insufficienza alla sua approvazione del numero di condomini presenti nell'assemblea non costituiva un motivo di nullità della delibera, ma di eventuale annullamento, che andava fatto valere nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1109 c.c..

Con il terzo motivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, avendo disconosciuto il dato essenziale che l'opponente era titolare dall'1 gennaio 1993 di una autonomo appresamento di acqua fornito di contatore e che nel 1999, al momento del distacco dell'opponente dall'impianto idrico comune, tale contatore, come riferito dal teste B., registrava un consumo inferiore ai mc. 600 e non di mc. 2640.

Il motivo è inammissibile.

Il Tribunale ha rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo della ricorrente sul duplice rilievo della mancata (tempestiva) impugnazione della delibera di condominiale sulla base della quale l'ingiunzione era stata emessa e della infondatezza delle contestazioni rivolte alla delibera stessa.

La resistenza del primo rilievo al secondo motivo di ricorso formulato avverso di esso, comporta la carenza di interesse all'esame delle censure rivolte al secondo, atteso che l'autonomia delle due rationes decidendi e la sufficienza della prima a sorreggere la pronuncia, essendo l'ambito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c., ristretto alla sola verifica dell'esistenza ed efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo, esclude che l'eventuale fondatezza dell'ulteriore rilievo possa comportare la cassazione della sentenza.

E' appena il caso, quindi, di aggiungere che un vizio nel ragionamento del giudice, quale quello denunciato con il motivo, è configurabile solo quando in esso sia riscontrabile il mancato o insufficiente esame di punti decisivi della controversia, prospettati dalle parti o rilevabili d'ufficio, ovvero un insanabile contrasto tra le argomentazioni adottate tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione.

Nella specie tali condizioni non sono ravvisabili avendo il Tribunale dato adeguatamente e logicamente conto degli elementi utilizzati per la propria valutazione, affermando che il consumo di mc. 1822 di acqua, oggetto dell'addebito, risultava dalla differenza tra la lettura di mc. 638 effettuata nel 1992 e quella di mc. 2640 comunicata nel 1998 all'amministratore del condominio dal marito dell'opponente e che non era attendibile la deposizione in senso contrario del teste escusso, in quanto, non essendo egli stato in grado di ricordare dove il contatore fosse collocato, non era "dato comprendere a quale contatore si riferisse".

Con il quarto motivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per violazione dell'art. 1460 c.c..

Deduce che, trovando applicazione anche nei rapporti tra condominio

e condomini il principio generale inadimplenti non est adimplendum, l'opponente non era obbligata al pagamento di prestazioni non erogate, sia perché dimissionaria e sia perché riferite a consumi di acqua indicati nel contatore di altre persone.

Il motivo è infondato.

L'operatività dell'eccezione di inadempimento nei rapporti tra condominio

e condomini, affermata limitatamente al riparto di spesa per il servizio di riscaldamento (cfr. Cass. civ., sez. 2^a, sent. 28 ottobre 1993, n. 10793), è stata successivamente autorevolmente esclusa (cfr. Cass. civ., sez. un., sent. 26 novembre 1996, n. 10492) e, in ogni caso, il richiamo all'applicabilità di detto principio avrebbe presupposto la dimostrazione che non fosse stato erogato il servizio del quale era stata ripartita

la spesa.

Laddove, come in specie, si verta in materia di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell'acqua sia in concreto documentata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi dell'utente, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non attiene alla effettività del servizio erogato, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, rispetto al quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, se non impugnata, non può che assumere efficacia vincolante.

Il distacco dall'impianto nel 1999 (privo di rilievo rispetto a consumi computati sino al 1997), l'utilizzo nel computo del quantitativo dell'acqua di un dato relativo all'anno 1992, anziché all'anno 1993 (peraltro più favorevole all'opponente) e l'addebito di consumi risultanti dal contatore di altre persone (questione del tutto nuova) erano, conseguentemente, circostanze che andavano fatte valere con la tempestiva impugnazione della delibera di riparto della spesa e non con l'opposizione al decreto ingiuntivo, attenendo alla legittimità della prima e non alla fondatezza della pretesa azionata con il secondo.

Alla inammissibilità od infondatezza dei motivi segue il rigetto del ricorso.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 1 aprile 2009.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2009

<https://www.diritto.it/assemblea-condominiale-e-annullabile-e-non-nulla-la-delibera-che-incide-sulle-modalita-di-pagamento-degli-oneri/>