

Oneri condominiali e opposizione a decreto ingiuntivo: anche in tale sede è possibile eccepire la nullità della delibera, che può essere rilevata persino d'ufficio

Autore: Accoti Paolo

In: Diritto civile e commerciale

E' principio pacifico quello per cui, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, emesso per la riscossione di oneri condominiali, il giudice investito di detto giudizio è tenuto a verificare l'esistenza del debito e la documentazione posta a supporto dello stesso, ma non può in nessun modo sindacare, neppure in via incidentale, la validità o meno della delibera condominiale sottesa alla ingiunzione di pagamento, dovendosi al contrario limitarsi a verificare la sua perdurante efficacia.

In altri termini, il giudice dell'opposizione non può esaminare la delibera costitutiva del credito azionato con il giudizio monitorio, ma deve circoscrivere la sua indagine alla constatazione della sua immanenza, vale a dire se la stessa, qualora sia stata impugnata con l'autonomo giudizio dinnanzi al tribunale, sia stata o meno sospesa cautelatamente dal giudice competente.

Solo in caso di sospensione di quella delibera, il giudice chiamato a decidere sull'opposizione a decreto ingiuntivo - a quel punto - dovrà a sua volta sospendere il giudizio, venendo meno uno dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c., in attesa della definizione di quel giudizio di



Negli altri casi e, pertanto, in assenza di sospensione cautelare della delibera, come risulta pacifico, sulla scorta del presupposto che tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e l'impugnazione della delibera assembleare posta a sostegno della ingiunzione non sussiste alcun rapporto di connessione, continenza o pregiudizialità necessaria, tale da giustificare la sospensione del procedimento di opposizione ai sensi dell'art. 295 c.p.c., il giudice dovrà decidere esclusivamente sul merito della opposizione, limitandosi a verificare l'esistenza del debito, senza alcuna ulteriore indagine che involga la delibera posta a sostegno dell'ingiunzione di pagamento.

Tuttavia, come confermato di recente dalla **Corte di Cassazione**, nella sentenza **n. 305**, del **12.01.2016**, tale principio trova un'eccezione, allorché ci si trovi dinanzi a una delibera radicalmente nulla.

Prima di entrare nel merito della decisione assunta, ricordiamo come, la medesima Corte, a Sezione Unite, con la nota sentenza del 2005, ha definitivamente indicato i criteri per poter distinguere le delibere nulle, da quelle semplicemente annullabili.

Tanto è vero che: "Le delibere dell'assemblea di condominio sono nulle se prive degli elementi essenziali,

con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, se incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini ed, infine, se comunque invalide in relazione all'oggetto, mentre sono annullabili se affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e se violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. " (Cass. civ. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806).

Come altrettanto noto, importante conseguenza di ciò è che le delibere annullabili devono essere impugnate nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma II c.c., mentre quelle nulle possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse, senza limiti di tempo, salvo quello decennale dell'ordinaria prescrizione ex art. 2946 c.c.

Fatta questa doverosa premessa, esaminiamo la fattispecie portata all'attenzione della Suprema Corte, nella sentenza oggi in commento.

A seguito di ingiunzione di pagamento ottenuta dall'amministratore p.t. di un condominio, afferente la quota parte dovuta per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria, con atto di citazione, i condòmini ingiunti proponevano opposizione dinnanzi al giudice di pace.

Gli stessi, che al fine di evitare l'esecuzione nelle more provvedevano al pagamento della somma ingiunta, evidenziavano che, pur essendo condomini, non occupavano l'appartamento per il quale si richiedeva il versamento degli oneri condominiali e che non avevano potuto presenziare all'assemblea nella quale si era deliberata l'esecuzione dei lavori straordinari, mentre avevano votato contro l'approvazione del consuntivo di spesa nella successiva assemblea.

Eccezion fatta per i lavori realizzati dal condominio (peraltro non eseguiti a regola d'arte), avevano riguardato anche il balcone di loro esclusiva proprietà e tanto senza alcun permesso da parte degli stessi, di talché la delibera risultava inesorabilmente nulla.

Concludevano, quindi, per la declaratoria di nullità della menzionata delibera di esecuzione dei lavori straordinari e, conseguentemente, per l'accoglimento della spiegata opposizione con la revoca del decreto ingiuntivo.

Resisteva in giudizio il condominio convenuto, il quale, chiamava la ditta affidataria dei lavori di manutenzione che, costituendosi in giudizio, chiamava in causa la propria compagnia di assicurazioni per essere manlevata da qualsivoglia onere economico.

Il Giudice di Pace dichiarava la parziale nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea di condominio, e di tutti gli atti consequenziali riguardante la proprietà esclusiva degli oppositori, revocando a tal uopo il decreto ingiuntivo opposto.

Proponeva appello il condominio soccombente, il quale lamentava l'erroneità della

Sentenza, per avere il Giudice di pace dichiarato l'invalidità delle delibere assembleari, peraltro, neppure tempestivamente impugnate nei termini di cui all'articolo 1137 c.c., resistevano in giudizio i condomini vittoriosi in primo grado.

Il Tribunale di Chiavari, quale giudice d'appello, accoglieva il gravame, tuttavia, i condòmini ingiunti proponevano ricorso per cassazione, deducendo la violazione e falsa applicazione degli articoli 1117, 1135, 1136, 1137 e 1421 c.c., in considerazione del fatto che le delibere in questione dovevano ritenersi radicalmente nulle, circostanza valutabile anche dal giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo,

quand'anche d'ufficio.

La Corte di Cassazione, con la sentenza in commento, ritiene l'anzidetto motivo fondato.

La stessa rileva come il Tribunale abbia sostanzialmente applicato al caso di specie il principio per cui, nell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugnate, per come ricordato dalla stessa corte, a Sezioni Unite, nella sentenza del 18/12/2009, n. 26629.

Tuttavia afferma odiernamente la Corte, il giudice di appello trascura: "di prendere in considerazione il fatto che il vizio del quale risulterebbe affetta la delibera con la quale sono stati approvati i lavori, il cui corrispettivo pro quota e oggetto della richiesta monitoria, rientrerebbe propriamente tra quelli idonei a determinare la ben più radicale conseguenza della nullità della delibera".

Ciò posto, non si può revocare in dubbio che l'assemblea condominiale autorizzando dei lavori straordinari sui balconi di proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti, senza il consenso degli stessi, ma neppure con l'unanimità dei partecipanti al condominio, ha partorito una delibera radicalmente nulla, per come insegnato dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 4806/2005 e che, pertanto: **"non appare correttamente applicato il principio della rilevabilità, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, dell'invalidità della delibera assembleare"**.

Ciò posto, la Corte di Cassazione ribadisce il principio, già espresso da questa Corte nella sentenza 9641/2006 e, sostanzialmente conformato in motivazione dalle sentenze n. 23688/2014 e n. 1439/2014, secondo cui: **"ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine alla applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a**

fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda” (Cass. civ., Sez. II, 12/01/2016, n. 305).

Avv. Paolo Accoti

<https://www.diritto.it/oneri-condominiali-e-opposizione-a-decreto-ingiuntivo-anche-in-tale-sede-e-possibile-eccepire-la-nullita-della-delibera-che-puo-essere-rilevata-persino-d-ufficio/>