

La delibera condominiale nulla è rilevabile d'ufficio?

Autore: Graziotto Fulvio

In: Diritto civile e commerciale

La Cassazione ha richiamato una precedente decisione e due pronunce delle Sezioni Unite, precisando che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo la delibera condominiale nulla è rilevabile dal giudice, che può disapplicarla in tale giudizio.

Il caso.

Un condomino non aveva impugnato una delibera riguardante lavori straordinari effettuati anche su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Successivamente, però, ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo col quale gli veniva richiesto, da parte del condominio, il pagamento dei lavori deliberati dall'assemblea.

La decisione.

La Corte di Cassazione (sentenza 305/2016), richiamando una propria sentenza precedente (9641/2006, nella quale la corte precisa che il giudice può rilevare la nullità d'ufficio su atti a fondamento di decreto

ingiuntivo), e due pronunce delle Sezioni Unite (4806/2005 che chiarisce la distinzione tra delibere assembleari nulle e annullabili, e 26629/2009 che afferma il principio che il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere assembleari), ha precisato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo la delibera nulla (e non annullabile, che costituisce vizio differente) è rilevabile d'ufficio dal giudice, e può essere disapplicata anche in giudizio.

Dopo aver richiamato la distinzione tra delibere assembleari nulle e annullabili, ed essersi soffermata sulla verifica, che deve compiere il giudice, circa la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere, ha accolto il ricorso del condomino che sosteneva la nullità della delibera perché riguardante parti di proprietà esclusive sulle quali non si può esprimere l'assemblea (se non all'unanimità).

Osservazioni.

E' infatti da ritenere possibile la "compressione" dei diritti dei condomini relativamente alle parti di proprietà esclusiva solo nel caso di delibere assembleari adottate all'unanimità, che in tal caso assumono natura "contrattuale" tra i condomini partecipanti.

Disposizioni rilevanti.

CODICE CIVILE

Vigente al: 31-1-2016

Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori ; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonchè di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

Art. 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente

convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1137 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende nè interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Art. 1138 - Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

<https://www.diritto.it/la-delibera-condominiale-nulla-e-rilevabile-d-ufficio/>