

Cass., civ. sez. II, del 12 gennaio 2016, n. 305

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevato da parte del Condominio per il mancato rispetto dell'articolo 366 n. 6 c.p.c. avendo i ricorrenti depositato unitamente al ricorso, i fascicoli di parte dei precedenti gradi del giudizio ed avendo altresì depositato istanza di trasmissione del fascicolo d'ufficio ex articolo 369 comma 2 c.p.c.

Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli articoli 1117, 1135, 1136, 1137 e 1421 c.c. in relazione all'articolo 360 n. 3 c.p.c. nonché l'omessa e/o insufficiente motivazione su punti decisivi della controversia in relazione al disposto di cui all'articolo 360 n. 5 c.p.c.

Il giudice di appello, nell'esaminare la vicenda oggetto di causa, ha ritenuto espressamente assorbente il primo motivo di appello promosso da parte del condominio con il quale questi si doleva del fatto che il giudice di primo grado avesse dichiarato la nullità delle delibere condominiali con le quali erano stati approvati dalla maggioranza assembleare lavori di manutenzione straordinaria, concernenti oltre che le parti comuni, anche beni di proprietà esclusiva.

Il Tribunale ha viceversa sostenuto che, attesa l'inesistenza di un qualsivoglia nesso processuale di continenza, pregiudizialità necessaria e similia tra il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo e quello di impugnazione della delibera posta a base del ricorso monitorio richiesto da parte del condominio, era erronea la decisione del giudice di pace di accertare, ancorché ai soli fini dell'accoglimento dell'opposizione, la nullità della delibera di approvazione delle spese.

Assumono i ricorrenti che, essendo pacificamente emerso che il decreto ingiuntivo opposto concerneva il pagamento di interventi deliberati dall'assemblea condominiale anche per beni di proprietà esclusiva degli opposenti, quali appunto i balconi a servizio del loro, la decisione presa in sede assembleare, alla luce dei principi consolidati di questa Corte in tema di invalidità del delibere assembleari, era chiaramente affetta da nullità. In presenza di tale patologia quindi al giudice sarebbe sempre consentito rilevarla d'ufficio, essendone peraltro il rilievo del tutto svincolato da termini decadenziali. Anche il precedente menzionato in sentenza dal giudice di appello (Cassazione n. 10427 del 2000) farebbe riferimento ad una fattispecie del tutto diversa da quella oggetto di causa, essendo intervenuto in un'ipotesi in cui il decreto ingiuntivo opposto concerneva il pagamento di somme dovute dal condomino per le spese ed oneri condominiali, e non anche di somme pretese per interventi su beni di proprietà esclusiva, deliberati tuttavia da parte dell'assemblea.

Il motivo è fondato.

Ed, infatti il Tribunale ha sostanzialmente fatto applicazione nel caso sottoposto al suo esame del principio di diritto affermato da Cassazione civile Sezioni Unite 18/12/2009 n. 26629 secondo cui, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione

dei contributi 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, trascurando tuttavia 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.

Effettivamente, considerato che pacificamente i lavori approvati all'esito dell'assemblea dell'11/8/2003 riguardavano anche interventi sui balconi di proprietà esclusiva dei ricorrenti, il vizio in oggetto, alla luce delle indicazioni fornite dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 4806 del 2005 del 28 luglio, risulterebbe effettivamente, ove sussistente, suscettibile di provocare la nullità della delibera, di modo che non appare correttamente applicato il principio della rilevabilità, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, dell'invalidità della delibera assembleare.

Effettivamente, il precedente richiamato in sentenza dal giudice di appello (Cass. n. 10427 del 2000) nella massima sembrerebbe accomunare delibere nulle ed annullabili circa la conseguenza dell'irrilevabilità della loro invalidità in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, tuttavia la lettura della motivazione del precedente in questione denota che concerneva una fattispecie che, alla luce dei principi affermati da Cass. n. 4806/2005, oggi andrebbe qualificata in termini di annullabilità (vizi relativi alla convocazione dei condomini), sebbene all'epoca ritenuta tale da determinare, secondo il preesistente orientamento giurisprudenziale, la nullità della delibera.

Rispetto al precedente invocato nella sentenza appellata, deve tenersi in adeguata considerazione l'impatto che ha avuto sulla materia, il più volte menzionato intervento delle Sezioni Unite del 2005, che ha portato questa stessa Corte ad affermare con nettezza i criteri per poter distinguere tra delibere nulle ed annullabili, così che appare assolutamente necessario ritenere che il limite in merito al rilievo dell'invalidità in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, operi solo per le delibere annullabili.

In tal senso Cass. Sez. 2, n. 9641 del 27/04/2006, 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 (da ultimo in termini sostanzialmente conformi, ed in motivazione Cass. n. 23688/2014; Cass. n. 1439/2014).

Ne consegue che la sentenza impugnata non avendo fatto corretta applicazione dei principi di diritto espressi da questa Corte in tema di rilievo della nullità della delibera condominiale posta a fondamento di un decreto ingiuntivo, ed in sede di opposizione proposta nei confronti di quest'ultimo (principi che deve ritenersi trovino ulteriore conferma nel più recente approdo della Sezioni Unite di questa Corte in tema di rilievo officioso della nullità), deve essere cassata, imponendosi altresì il rinvio al Tribunale in persona diversa dal giudice che l'ha emessa, e ciò anche in considerazione del fatto che gli altri motivi di appello proposti da parte

<http://www.fanpage.it/diritto>

del Condominio devono reputarsi assorbiti in conseguenza dell'accoglimento del primo motivo di appello.