

Con sentenza n. 8185 del 14 marzo 2022, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito la differenza esistente tra le delibere condominiali nulle e annullabili.

Per distinguere le delibere nulle da quelle annullabili è utile considerare che, come recentemente ribadito dalle Sezioni unite, la disciplina condominiale è caratterizzata da un chiaro *favor* legislativo per la stabilità delle decisioni assembleari, che sono efficaci ed esecutive finché non vengano rimosse dal giudice (Cass. civ., S.U. 9839/2021 nonché già Cass. civ., S.U. 4806/2005; Cass. 4014/2007; Cass. 17014/2010).

La normativa non contempla espressamente ipotesi di nullità e comunque, con l'art. 1137 c.c., il legislatore - mosso dall'intento di favorire la sanatoria dei vizi e il consolidamento degli effetti delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha elevato la categoria della annullabilità a "regola generale", confinando la nullità nell'area della residualità e della eccezionalità.

L'art. 1137 c.c. sottopone al regime dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte «le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale»: sono quindi annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentano vizi di forma, ma anche quelle che presentano vizi di contenuto, in relazione al disposto degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c..

La nullità si configura - invece - in caso di mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza, oggetto, causa, forma), o di impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto. All'impossibilità giuridica dell'oggetto va ricondotta l'ipotesi che la decisione collegiale investa materie sottratte alle attribuzioni dell'assemblea. Se invece la delibera sia adottata nell'ambito delle competenze assembleari, ma mediante un non corretto utilizzo del potere deliberativo, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile. Va - in particolare - escluso le deliberazioni che ripartiscano le spese tra i condomini in contrasto con i criteri legali o convenzionali siano sempre adottate in carenza di potere da parte dell'assemblea.

Quest'ultima è competente per l'approvazione e la ripartizione, col metodo maggioritario, delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (artt. 1135, nn. 2 e 4, 1120, 1123, 1128 c.c.) e tali attribuzioni non vengono meno quando l'organo collegiale incorra in un cattivo esercizio del potere, adottando un errato criterio di ripartizione delle spese, contrastante con la legge o col regolamento condominiale. Neppure è decisivo che tali deliberazioni incidono negativamente sui diritti esclusi dei singoli, poiché tale effetto discende anche dalle delibere meramente annullabili.

Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove - invece - l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato e devono essere necessariamente impugnate nel termine di trenta giorni dalla comunicazione (Cass. civ., S.U. 9839/2021).

Riferimenti Normativi:

- art. 1123 c.c.
- art. 1124 c.c.
- art. 1125 c.c.
- art. 1126 c.c.
- art. 1128 c.c.
- art. 1137 c.c.



La nullità delle delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

14 | 03 | 2022
