
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Rilievo d'ufficio della nullità della delibera condominiale

La decadenza prevista dall'art. 1137 c.c. nel caso di mancata impugnazione della delibera condominiale nel termine di trenta giorni vale per le deliberazioni semplicemente annullabili e non per quelle nulle. Tale nullità, in particolare, può essere rilevata anche di ufficio e ciò anche nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 6.11.2014, n. 23688

...omissis...

xxxx lamentano:

a) Con il primo motivo l'omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, e art. 366 bis c.p.c., secondo ed ultimo periodo. Secondo i ricorrenti il Tribunale di Perugia avrebbe travisato alcuni dati e circostanze, in particolare:

a) pur ritenendo eccezionale o derogatoria l'astratta qualificazione convenzionale di distinti fabbricati in insiemi unitari *omissis* avrebbe errato nel ritenere che la materiale conformazione delle strutture architettoniche in loco rispondesse a simile comunanza di porzione edificatorie, perché l'oggetti va proprietà plurima su parti di beni immobili determina condominio ed imputabilità ambulatoria di obbligazioni reali inerenti,

b) avrebbe ritenuto apoditticamente provato che gli opposenti avessero partecipato ad assemblee Condominiali e avessero concorso con le loro decisioni alle delibere assunte, e avessero accettato la regola condominiale pattizia che definiva le parti comuni ad entrambi gli edifici - isole - quali muri perimetrali, che altro non sono che facciate dei medesimi,

c) avrebbe introdotto in assoluta mancanza di riferimenti istruttori e/o allegazioni mai condivise inter partes anche solo a livello enunciativo.

Avrebbe, altresì, errato, il Tribunale di Perugia, sempre secondo i ricorrenti, nell'aver confermato quanto già accertato dal Giudice di Pace, in primo grado, dove è stato proposto giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e non è stata eccepita l'inefficacia della deliberazione assembleare, perché non avrebbe considerato le formali contestazioni attrici, proprio in ordine alla Delib. assembleare e, in subordine, al Regolamento condominiale, denunciando la nullità radicale, per altro, sempre rilevabile su istanza privata o ex officio in qualsiasi stato fase o grado del giudizio.

b) Con il secondo motivo, la violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 e art. 366 bis c.p.c., 1 parte, in disposto combinato all'art. 1418 c.c., comma 1 e, art. 1419 c.p.c., 3 alinea, artt. 813, 1117, 1118, 1120, 1121, 1123, 1135, 1136 e 1137, art. 1138 c.c., commi 1 e 4, art. 67, quarta ed ultima alinea e art. 72 disp. att. c.c.. Secondo i ricorrenti, il Tribunale, avrebbe trascurato di considerare che la fonte giuridica di insorgenza e circolazione delle obbligazioni reali sia tassativamente legale anziché pattizia, limitandosi l'autonomia privata a possibili deroghe sul solo quantum debeatur di cui all'art. 1123 c.c. Unicamente la proprietà di beni immobili condivisa da plurimi titolari su parti comuni di edifici, secondo la regola generale prefissata dall'art. 1117 c.c., e non già il relativo regolamento convenzionale obbligatorio inter (con)dominus ex art. 1138 assurge a titolo di addebitabilità propter rem delle spese gestionali collettive. Piuttosto, le spese di straordinaria amministrazione assertivamente comuni ripartite e gravate anche a carico dei sigg. V. e C. non potevano né dovevano addebitarsi in capo a questi ultimi dato che i lavori ed i costi corrispettivi esulavano per tabulas da ogni rapporto pertinenziale rispetto a loro proprietà plurime pro indiviso e/o pro quota ed attenevano in via esclusiva alla committenza in appalto di un rifacimento ex novo delle murature perimetrali esterne al singolo compendio immobiliare definito Y. D'altra parte il c.d. supercondominio cui potrebbe rispondere il comprensorio denominato *omissis*, de iure cogente ed in modo inderogabile insiste sulle mere porzioni comuni tra i molteplici edifici che ne partecipano, ma non già (ne mai) suscettibile di estendersi erga omnes a limitate componenti proprie o disgiunte palazzine unitarie, ossia, su res non communis omnium. Al contrario, qualunque elemento strutturale esclusivo dei più immobili xxxxxxxxxxxx siti nell'isola condominiale composta da fabbricati inter sè indipendenti con meri spazi esterni, vialetti, cortili e parcheggi pertinenziali, appariva, invece, disciplinano alla stregua di una semplice comunione immobiliare unitaria tra ciascuno abitante della zona.

I ricorrenti concludono formulando i seguenti quesiti di diritto: 1) se le spese condominiali (come quelle di straordinaria amministrazione in disamina) debbano ritenersi obbligazioni ccdd. propter rem. 2) se come tale essi seguano il regime di stretta tipicità imperatività e tassatività legale inderogabile dei diritti reali cui accedono, in via cc.dd. ambulatoria. 3) se l'imputazione soggettiva delle medesime possono prescindere o meno da una condizione sostanziale di comune titolarità di questi ultimi, in capo ai destinatari ed naturali, di dette posizioni. 4) se le stesse possono addebitarsi o meno a carico di soggetti non proprietari (pro quota o pro indiviso) dei beni immobili o delle porzioni di edifici cui pertengono, in forza di Delib. assembleari e/o regolamentari condominiali. 5) se ciò valga, ma solo per completezza teorica di trattazione del caso, anche in ipotesi di adesione convenzionale a regolamento colettivo e/o di convocazione, presenza, astensione, consenso (e/o meno) ad assemblea deliberativa di condominio a non dominis. 6) se un riconosciuto difetto di imputabilità soggettiva di obbligazione propter rem, controverso in sede processuale, si rifletta tra le parti anche sul piano pregiudiziale di rito e/o prelibare di merito, come carenza di legittimatio ad causam per infrazione agli artt. 81, 100 e 101 c.p.c. (o meno). 7) se la violazione delle norme operanti in materia, segnatamente ex artt. 813, 1117, 1118, 1120, 1121, 1123, 1135, 1136, 1137 c.c. e art. 1138 c.c., commi 1 e 4, art. 67, comma 4, ed ultimo alinea e art. 72 disp. att. cc. e/o dei principi fondamentali vigenti sul tema (ed enucleati dai quesiti di diritto sopra esposti) rilevi a titolo di nullità radicale ex art. 1418 c.c., e non già di mere impugnazione o revisione necessarie di delibere assembleari e/o regolamento condominiale, ex art. 1137 c.c., comma 3 e art. 1138 c.c., comma 2. 8) se siffatti vizi, in tesi, inficianti deliberazioni e/o regolamento condominiali, siano ritualmente rilevabili in linea di azione o/ed eccezione, anche ad opponendum, incidenter tantum, ad iniziativa di parte, ex officio iudicis, in ogni stato e grado del provvedimento civile (o meno).

Entrambi i motivi, possono essere trattati congiuntamente considerata l'innegabile connessione che esiste tra gli stessi, dato che propongono una stessa questione e ovvero se il bene oggetto di controversia poteva essere considerato bene condominiale anche nei confronti degli attuali ricorrenti, ed entrambi sono fondati e vanno accolti per le ragioni di cui si dirà.

Il Tribunale si è basato sulle seguenti considerazioni: a) dagli artt. 3 e 4 del regolamento condominiale è desumibile che le spese per il rifacimento delle facciate gravano non esclusivamente sui proprietari degli edifici interessati a tali lavori, ma anche sui proprietari di tutti gli edifici facenti parte della c.d. isola: b) ove tale previsione fosse derogatoria dei criteri previsti dall'art. 1123 c.c., sarebbe stata realizzata la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, la quale sarebbe fonte di una obbligazione propter rem e quindi efficace anche nei confronti degli aventi causa dagli originari stipulanti; c) gli attuali ricorrenti non avevano impugnato la Delib. di approvazione delle spese per cui è causa, la quale, pertanto, è diventata incontestabile.

Questi tre pilastri del ragionamento dei giudici di merito sono correttamente contestati nel ricorso.

Da un punto di vista logico va esaminata per prima la questione della preclusione costituita, mancata impugnazione della Delib., perché se tale preclusione effettivamente esistesse, ciò sarebbe sufficiente al rigetto del ricorso.

In realtà i giudici di merito hanno trascurato di considerare che la decadenza prevista dall'art. 1137 c.c. nel caso di mancata impugnazione della Delib. nel termine di trenta giorni vale per le deliberazioni semplicemente annullabili e non per quelle nulle e tale nullità, come affermato da questa S.C., può essere rilevata anche di ufficio nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo (sent. 27 aprile 2006 n. 9641).

Nella specie secondo l'assunto dei ricorrenti la Delib. sarebbe nulla perché ha derogato al criterio legale di ripartizione delle spese, accollando anche ai condomini di un fabbricato spese che riguardano un altro fabbricato, a nulla rilevando eh sia stata assunta in conformità a disposizioni del regolamento di condominio, da ritenere ugualmente nulle.

In proposito va preliminarmente rilevato che la tesi della sentenza impugnata, secondo la quale le disposizioni del regolamento di condominio in questione avrebbero realizzato la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, ultima parte, c.d., non ha fondamento in quanto tale previsione è riferita ad una ripartizione convenzionale, diversa da quella legale, delle spese cui i condomini di un edificio sarebbe tenuti a contribuire. Nella specie, invece, il regolamento di condominio avrebbe accollato a "supercondomini" spese cui gli stessi non sarebbero tenuti a sopportare.

Non è qui il caso di affrontare il problema se la disposizione inserita in un regolamento di un supercondominio la quale consideri tutti i supercondomini proprietari delle facciate di tutti gli edifici facenti parte di tale condominio complesso e conseguentemente li obblighi a concorrere alle spese di rifacimento delle facciate degli edifici cui non sono condomini sia valida, in quanto destinata a realizzare un interesse ritenuto meritevole di tutela dall'ordinamento ai sensi dell'art. 1322 c.c., comma 2.

Quello che, invece, ai fini della decisione va sottolineato è che, nella specie, non risulta che gli attuali ricorrenti abbiano manifestato la loro espressa adesione all'accollo di spese che in linea di principio non sarebbero stati tenuti a sopportare.

Anzi, indirettamente la sentenza impugnata sembra escludere tale adesione quando ipotizza l'esistenza di una obligatio propter rem, nel senso che gli attuali ricorrenti sarebbero subentrati nell'obbligo di contribuire sorto in capo al loro dante causa.

In tal modo, però, i giudici di merito hanno dimenticato che le obbligazioni propter rem sono tipiche e non possono essere create dalla autonomia privata.

p.q.m.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia al Tribunale di Perugia in persona di altro magistrato anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, il 16 settembre 2014.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

ADMAIORA
Editrice
