SENTENZA n. 9839 del 14-04-2021, Sezione Unite, Civile

Oggetto:COMUNIONE E CONDOMINIO

Ente giudicante:CORTE DI CASSAZIONE

Integrale

Svolgimento del processo

1. - Su ricorso del condominio (OMISSIS), il Tribunale di quella città emise decreto col quale ingiunse a P.G. il pagamento della somma di Lire 12.720.485 (ora Euro 6.569,58), pari ad un terzo delle spese dei lavori di rifacimento e di impermeabilizzazione del lastrico solare dell'edificio condominiale, poste a carico dell'ingiunto - con deliberazioni dell'assemblea dei condomini del 14 settembre, del 30 settembre e del 14 dicembre 1999 - nella misura di cui all'art. 1126 c. c., sul presupposto che il P. avesse l'uso esclusivo del manufatto.

Il P. propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo e ne chiese la revoca, deducendo: che nessuna delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto avrebbe disposto la ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare secondo il criterio di cui all'art. 1126 c. c. (un terzo a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, due terzi a carico degli altri); che la Delib. 14 dicembre 1999 sarebbe stata affetta da nullità per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea; che, in ogni caso, le spese afferenti il lastrico solare avrebbero dovuto essere ripartite secondo le quote millesimali, come previsto dall'art. 1123 c. c., e non secondo il criterio di cui all'art. 1126 c. c., in quanto egli, pur essendo proprietario del lastrico, non ne avrebbe avuto l'uso esclusivo, essendo lo stesso adoperato indistintamente da tutti i condomini.

Nella resistenza del condominio, che instò per il rigetto dell'opposizione, il giudizio venne riunito, per connessione oggettiva, al giudizio di opposizione promosso da S.P. (altro condomino proprietario del lastrico solare) avverso distinto decreto ingiuntivo emesso nei confronti dello stesso per il pagamento delle quote di contribuzione relative ai medesimi lavori di riparazione.

Il Tribunale di Messina rigettò entrambe le opposizioni, ritenendo legittima la ripartizione delle spese operata secondo il criterio di cui all'art. 1126 c. c. 2. - Sul gravame proposto in via principale da P.G. e in via incidentale da S.P., la Corte di Appello di Messina, con sentenza n. 22 del 2015, dichiarò la cessazione della materia del contendere relativamente alla controversia instaurata dal S. nei confronti del condominio e rigettò l'appello del P., confermando nei suoi confronti la sentenza di primo grado.

Per quanto in questa sede rileva, innanzitutto la Corte territoriale escluse la sussistenza della pretesa nullità del giudizio di primo grado per la mancata comunicazione dell'ordinanza adottata fuori udienza il 31 maggio 2006, osservando che il difensore del P. aveva comunque preso parte all'udienza fissata da tale ordinanza per la precisazione delle

conclusioni, anche se non aveva dedotto alcunchè e si era allontanato dall'aula.
Quanto alle doglianze sul merito della lite, la Corte di Messina osservò che la imposizione al P. - quale proprietario del lastrico solare - della quota di un terzo delle spese di rifacimento del manufatto, trovava fondamento nella Delib. assemblea dei condomini 14 dicembre 1999, la quale non era stata impugnata, e che la deduzione della nullità o annullabilità di tale deliberazione, per violazione dei criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e 1126 c. c. (anche per quanto riguardava i lavori di restauro dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale), doveva ritenersi preclusa nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, il cui oggetto non poteva estendersi all'esame delle questioni relative alla invalidità della deliberazione di approvazione della spesa intimata.
3. - Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione P.G. sulla base di cinque motivi.
Ha resistito con controricorso il condominio "(OMISSIS)". S.P., ritualmente intimato, non ha svolto attività difensiva in questa sede.
4. - All'esito dell'udienza pubblica del 10 settembre 2019, la Seconda Sezione Civile di questa Corte, con ordinanza interlocutoria n. 24476 del 1 ottobre 2019, ha disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.
L'ordinanza interlocutoria ha rilevato come le questioni della nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini e della estensione dell'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali fossero state oggetto di plurime pronunce difformi delle Sezioni semplici; ha perciò ritenuto opportuna la decisione del ricorso da parte delle Sezioni Unite al fine di comporre il contrasto di giurisprudenza in atto, evidenziando altresì come le questioni da decidere presentassero i caratteri di "questioni di massima di particolare importanza".
5. - Il Primo Presidente ha disposto, ai sensi dell'art. 374 c. p.c., comma 2, che sulla questione la Corte pronunci a Sezioni Unite.
6. - Sia il ricorrente che il controricorrente hanno depositato memorie ex art. 378 c. p.c.

Motivi della decisione

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt. 136, 156, 161, 170 e 176 c. p.c., nonchè la nullità della sentenza impugnata, per non essere stata comunicata, ai procuratori del P., l'ordinanza resa fuori udienza il 31 maggio 2006, con la quale il giudice aveva dichiarato inammissibili le richieste istruttorie delle parti ed aveva disposto il rinvio della causa per la precisazione delle conclusioni.
La censura è infondata, risultando la dedotta nullità sanata per il raggiungimento dello scopo dell'atto.
Se è vero infatti, in astratto, che la mancata comunicazione, alla parte costituita, dell'ordinanza istruttoria pronunciata dal giudice fuori udienza - secondo quanto prescrive l'art. 176 c. p.c., comma 2, - determina la nullità dell'ordinanza stessa e degli atti successivi dipendenti (ivi compresa la sentenza) per difetto dei requisiti indispensabili per il raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'art. 156 c. p.c., comma 2, (cfr. Cass., Sez. 3, n. 8002 del 02/04/2009; Cass., Sez. 3, n. 1283 del 29/01/2003); è parimenti vero che, ai sensi dell'art. 156 c. p.c., comma 3, "La nullità non può mai essere pronunciata se l'atto ha

raggiunto lo scopo a cui è destinato".
Nella specie, la Corte territoriale ha spiegato che, nonostante la mancata comunicazione ai difensori del P. dell'ordinanza resa fuori udienza, uno dei due procuratori dell'opponente prese parte all'udienza di precisazione delle conclusioni tenutasi il 20 marzo 2007; in tale sede il procuratore della parte non ebbe a chiedere alcun termine o rinvio nè ebbe a formulare alcuna istanza, neppure lamentò alcun pregiudizio per la difesa derivato dalla mancata ricezione della comunicazione dell'ordinanza che aveva fissato l'udienza; semplicemente il difensore, invitato dal giudice a precisare le conclusioni, preferì allontanarsi dall'aula. Esattamente, quindi, la Corte di Appello ha ritenuto sanata la nullità dell'ordinanza emessa fuori udienza per raggiungimento dello scopo dell'atto.
Deve infatti ritenersi che, quando la parte, alla quale non sia stata comunicata l'ordinanza pronunciata fuori dell'udienza, abbia egualmente, per altre vie, avuto conoscenza dell'udienza di rinvio ed abbia partecipato alla stessa, senza dedurre specificamente l'eventuale pregiudizio subito per la sua difesa a causa della mancata comunicazione e senza formulare istanze dirette ad ottenere un rinvio ad altra udienza, la nullità risulta sanata per raggiungimento dello scopo, ai sensi dell'art. 156 c. p.c., comma 3, essendosi comunque conseguito lo scopo della prosecuzione del processo con la partecipazione di tutte le parti in contraddittorio tra loro (cfr. Cass., Sez. 2, n. 3774 del 16/04/1987, nonchè Cass., Sez. 1, n. 2810 del 28/03/1997, in tema di nullità, per mancata comunicazione alle parti, del decreto di sostituzione del giudice istruttore e del rinvio d'ufficio dell'udienza davanti all'istruttore stesso, alla quale tutte le parti avevano comunque partecipato senza sollevare contestazioni).
Sul punto, va enunciato, ai sensi dell'art. 384 c. p.c., comma 1, il seguente principio di diritto:
"La mancata comunicazione alla parte costituita, a cura del cancelliere - ai sensi dell'art. 176 c. p.c., comma 2, dell'ordinanza istruttoria pronunciata dal giudice fuori dell'udienza provoca la nullità dell'ordinanza stessa e la conseguente nullità, ai sensi dell'art. 159 c. p.c., degli atti successivi dipendenti, a condizione che essa abbia concretamente impedito all'atto il raggiungimento del suo scopo, nel senso che abbia provocato alla parte un concreto pregiudizio per il diritto di difesa; se la parte abbia comunque avuto conoscenza dell'udienza fissata per la prosecuzione del processo ed abbia partecipato ad essa senza dedurre specificamente l'eventuale pregiudizio subito per il diritto di difesa e senza formulare istanze dirette ad ottenere il rinvio dell'udienza, la nullità deve ritenersi sanata per raggiungimento dello scopo dell'atto, ai sensi dell'art. 156 c. p.c., comma 3".
2. - Col secondo motivo, si deduce la violazione degli artt. 633 c. p.c., artt. 1135, 1136 e 1137 c. c., art. 63 disp. att. c. c., nonchè l'insufficiente, incongrua e incoerente motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte di Appello erroneamente interpretato la Delib. assembleare 14 dicembre 1999, ritenendo che essa avesse disposto la ripartizione delle spese relative al rifacimento della terrazza secondo il criterio di cui all'art. 1126 c. c. Il motivo risulta, nel suo complesso, inammissibile.
Secondo la giurisprudenza di questa Suprema Corte, le deliberazioni dell'assemblea del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 c. c. e segg., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale e, nel caso in cui tale elemento risulti insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della

valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impongono all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anzichè nessun effetto o un significato meramente programmatico (ex plurimis, Cass., Sez. 2, n. 4501 del 28/02/2006; Cass., Sez. 2, n. 28763 del 30/11/2017); l'interpretazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale spetta al giudice del merito e costituisce apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità, purchè risulti giustificato da motivazione immune da errori giuridici e da vizi logici (per tutte, Cass., Sez. 2, n. 12556 del 27/08/2002). I vizi logici della sentenza, peraltro, sono ormai sindacabili in cassazione solo nei limiti consentiti dal nuovo testo dell'art. 360 c. p.c., n. 5 (introdotto dal D.L. n. 83 del 2012, convertito dalla L. n. 134 del 2012), applicabile ratione temporis, che ha escluso il sindacato sulla "sufficienza" della motivazione, riducendo il controllo di legittimità sul giudizio di fatto al sindacato sull'"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio" e sulla apparenza o manifesta illogicità della motivazione (cfr. Cass., Sez. Un., n. 8053 del 07/04/2014).

Nella specie, per un verso, il ricorrente non ha lamentato la violazione di alcuno dei canoni ermeneutici dettati dagli artt. 1362 c. c. e segg.; per altro verso, la motivazione della sentenza impugnata sul punto risulta non apparente nè viziata da manifesta illogicità.

Il motivo, in realtà, si risolve in una critica dell'esito dell'interpretazione cui è pervenuta la Corte di Appello e nella sollecitazione di una interpretazione alternativa; si tratta, perciò, di una censura di merito, che non può trovare ingresso nel giudizio di legittimità.

3. - A questo punto, prima di esaminare il terzo e il quarto motivo (che sottopongono le questioni di diritto in relazione alle quali la decisione del ricorso è stata affidata a queste Sezioni Unite), va esaminato il quinto motivo, col quale si deduce la violazione degli artt. 115, 116 e 633 c. p.c., artt. 1137 e 2697 c. c., art. 63 disp. att. c. c., per avere la Corte territoriale omesso di considerare che la deliberazione dell'assemblea condominiale del 14 settembre 1999, posta a fondamento del decreto ingiuntivo, era stata annullata dal Tribunale di Messina con sentenza n. 794 del 17 marzo 2004; ciò avrebbe determinato la perdita di efficacia del titolo posto a base della ingiunzione.

Il motivo è inammissibile, non cogliendo esso, nè censurando, la ratio decidendi della sentenza impugnata.

La Corte di Appello, con interpretazione immune da vizi logici e giuridici, ha ritenuto che la ripartizione delle spese relative al rifacimento della terrazza, secondo il criterio di cui all'art. 1126 c. c., fosse stata disposta con la Delib. assembleare dicembre 1999, individuando quest'ultima come idoneo titolo del credito azionato col decreto ingiuntivo. Risulta, pertanto, irrilevante il fatto che la precedente deliberazione del settembre dello stesso anno sia stata annullata in sede giudiziale, non potendo tale annullamento incidere sul diverso titolo posto a fondamento del credito condominiale ed incrinare la ratio decidendi della impugnata sentenza. Dal che il difetto di interesse alla proposizione della censura.

4. - Rimangono da esaminare il terzo e il quarto motivo di ricorso, che vanno scrutinati unitariamente in ragione della loro stretta connessione. Si tratta dei motivi in relazione ai quali l'ordinanza interlocutoria della Seconda Sezione Civile ha rimesso il procedimento al Primo Presidente perchè valutasse l'opportunità di assegnarlo a queste Sezioni Unite.

Con entrambi i motivi, si deduce la violazione degli artt. 1117, 1123 e 1126 c. c., in relazione all'art. 633 c. p.c. e art. 63 disp. att. c. c., per avere la Corte di Appello di Messina ritenuto che la dedotta invalidità della deliberazione di ripartizione delle spese, per violazione dei criteri prescritti dalla legge, non potesse essere delibata nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo - nè relativamente alle spese di riparazione del lastrico solare, del quale il P. aveva negato di avere l'uso esclusivo (terzo motivo), nè relativamente alle spese di riparazione dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale, pacificamente di uso comune tra i condomini (quarto motivo) - trattandosi di questione che avrebbe dovuto essere oggetto di separata impugnativa avverso la deliberazione assembleare.

La Sezione remittente ha ritenuto che, dall'esame del terzo e del quarto motivo, emergessero tre questioni di massima di particolare importanza, decise in senso difforme dalle Sezioni semplici, meritevoli di esame da parte delle Sezioni Unite. In particolare, l'ordinanza di rimessione ha evidenziato la necessità di risolvere le seguenti questioni:

1) "se le deliberazioni dell'assemblea condominiale, con le quali le spese per la gestione delle cose e dei servizi comuni siano ripartite tra i condomini in violazione dei criteri legali dettati dagli artt. 1123 c. c. e segg. o stabiliti con apposita convenzione, debbano ritenersi sempre affette da nullità (come tali sottratte al regime di cui all'art. 1137 c. c.) ovvero se le dette deliberazioni possano ritenersi nulle soltanto quando l'assemblea abbia inteso modificare stabilmente (a maggioranza) i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, dovendo invece ritenersi meramente annullabili (come tali soggette alla disciplina dell'art. 1137 c. c.) nel caso in cui tali criteri siano soltanto episodicamente disattesi";

2) "se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi per le spese condominiali, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c. c., il giudice possa sindacare le eventuali ragioni di nullità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se, invece, la delibazione della nullità della deliberazione debba essere riservata al giudice davanti al quale la medesima sia stata impugnata in via immediata nelle forme di cui all'art. 1137 c. c.";

3) "se la statuizione di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, dia luogo o meno alla formazione di giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera".

Osservano le Sezioni Unite come non tutti i quesiti posti dall'ordinanza di rimessione pongano questioni la cui soluzione è necessaria ai fini della decisione del caso sottoposto; essi, pertanto, verranno esaminati dal Collegio nei limiti della loro rilevanza, ossia in quanto rappresentino un presupposto o una premessa sistematica indispensabile per l'enunciazione di principi di diritto utili alla soluzione delle questioni sottoposte con i motivi del ricorso in esame.

Questa necessaria delimitazione delle questioni da trattare è legata alle funzioni ordinamentali e alle attribuzioni processuali delle Sezioni Unite, compito delle quali non è l'enunciazione di principi generali e astratti o di tesi teoriche su ogni possibile questione di diritto collegata al caso da decidersi, ma l'enunciazione di quei soli principi di diritto che

risultano necessari alla decisione del caso della vita da decidersi (in questo senso già Cass., Sez. Un., n. 12564 del 22/05/2018); basti osservare che lo stesso "principio di diritto nell'interesse della legge", che la Corte di cassazione può essere chiamata ad enunciare ai sensi dell'art. 363 c. p.c., deve comunque corrispondere alla regola giuridica alla quale il giudice di merito avrebbe dovuto attenersi nella risoluzione della specifica controversia.
Ciò premesso, può passarsi all'esame delle questioni sottoposte, nei limiti in cui la soluzione di esse rilevi ai fini della decisione del ricorso, secondo il loro ordine logico.
5. - La prima questione da esaminare è quella relativa all'estensione del thema decidendum del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione degli oneri condominiali;
si tratta, in particolare, di stabilire se, in tale giudizio, il giudice possa sindacare la validità della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese su cui è fondata l'ingiunzione di pagamento ovvero se tale sindacato gli sia precluso, per essere riservato ad apposito giudizio avente specificamente ad oggetto l'impugnazione in via immediata della deliberazione.
A tale quesito, la giurisprudenza di questa Corte ha dato, in un primo momento, risposta negativa, affermando il principio secondo cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per le spese condominiali, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della Delib. condominiale, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima (Cass., Sez. 2, n. 22573 del 07/11/2016; Cass., Sez. 2, n. 17486 del 01/08/2006). In particolare, si è statuito che il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della Delib. assembleare, senza poter sindacare, neppure in via incidentale, la sua validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale detta Delib. sia stata impugnata (Cass., Sez. Un., n. 26629 del 18/12/2009; nel medesimo senso, Cass., Sez. 2, n. 3354 del 19/02/2016; Cass., Sez. 2, n. 4672 del 23/02/2017; in senso conforme, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 6436 del 19/03/2014; Cass., Sez. 2, n. 8685 del 28/03/2019; da ultimo Cass., Sez. 2, n. 21240 del 09/08/2019, in motiv.); egli può accogliere l'opposizione solo se la Delib. condominiale abbia perduto la sua efficacia, per essere stata annullata o per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione (Cass., Sez. 2, n. 19938 del 14/11/2012; Cass., Sez. 6 - 2, n. 7741 del 24/03/2017).
Queste conclusioni, che relegano l'azione di annullamento della delibera assembleare in un separato giudizio, necessariamente distinto da quello di opposizione al decreto ingiuntivo, sono state recentemente contraddette da un nuovo indirizzo giurisprudenziale di questa Suprema Corte, che ha affermato il diverso principio secondo cui, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità d'ufficio dell'invalidità della sottostante Delib. non opera allorchè si tratti di vizi implicanti la sua nullità, in quanto la validità della Delib. rappresenta un elemento costitutivo della domanda di pagamento (Cass., Sez. 2, n. 305 del 12/01/2016; Cass., Sez. 2, n. 19832 del 23/07/2019; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 6-2, n. 22157 del 12/09/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 33039 del 20/12/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 23223 del 27/09/2018).

Le Sezioni Unite ritengono che il primo orientamento debba essere superato, mancando ragioni sufficienti per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare la validità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione; anzi, diverse fondate ragioni inducono a riconoscere al giudice dell'opposizione il potere di sindacare non solo l'eventuale nullità di tale deliberazione, ma anche la sua annullabilità, ove dedotta nelle forme e nei tempi prescritti dalla legge.

In primo luogo, va osservato che, secondo i principi generali, l'opposizione a decreto ingiuntivo apre un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione, il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento dei fatti costitutivi del diritto in contestazione, ossia al merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione (Cass., Sez. Un., n. 7448 del 07/07/1993; Cass., Sez. 2, n. 9708 del 17/11/1994; Cass., Sez. 3, n. 3984 del 18/03/2003; Cass., Sez. L, n. 21432 del 17/10/2011).

Se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è un ordinario giudizio di cognizione, risulta arduo sostenere che il giudice dell'opposizione possa confermare il decreto ingiuntivo senza verificare la validità del titolo (nella specie, la Delib. assembleare) posto a fondamento dell'ingiunzione, non potendo ritenersi consentito, in assenza di previsione di legge, creare uno ius singulare per la materia condominiale. Invero, la validità della deliberazione posta a fondamento della ingiunzione costituisce il presupposto necessario per la conferma del decreto ingiuntivo; non può, pertanto, precludersi al giudice dell'opposizione di accertare, ove richiesto o dovuto, la sussistenza del presupposto necessario per la pronuncia di rigetto o di accoglimento della opposizione.

In secondo luogo, va rilevato poi come ragioni di economia processuale, in linea col principio costituzionale della ragionevole durata del processo (art. 111 Cost., comma 2), impongano di riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare, ove richiesto, l'invalidità della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione.

Infatti, negare al giudice dell'opposizione la possibilità di sindacare la invalidità della deliberazione posta a base dell'ingiunzione provocherebbe la moltiplicazione dei giudizi, perchè costringerebbe il giudice a rigettare l'opposizione e obbligherebbe la parte opponente, che intenda far valere detta invalidità, a promuovere separato giudizio e, successivamente, nel caso in cui la deliberazione fosse annullata, a proporre domanda di accertamento e di ripetizione di indebito ovvero opposizione all'esecuzione, prolungando così il contenzioso tra le parti. Al contrario, riconoscere al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo la possibilità di sindacare la validità della deliberazione assembleare consente di definire nel medesimo giudizio tutte le questioni relative alla Delib. su cui si fonda l'ingiunzione e di evitare la proliferazione delle controversie. Si tratta di una interpretazione che, oltre ad essere in linea col principio costituzionale della ragionevole durata del processo, consente anche di evitare il rischio di contrasti di giudicati.

5.1. - Quanto detto vale innanzitutto con riguardo al caso in cui la deliberazione assembleare sia affetta da "nullità".

E' sufficiente, a tal fine, osservare che la nullità, quale vizio radicale del negozio giuridico,

impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto ("quod nullum est nullum producit effectum"); essa è deducibile da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio (art. 1421 c. c.). Perciò, negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di tener conto della eventuale nullità della deliberazione assembleare significa negare la stessa nozione di nullità; significa, al postutto, costringere il giudice a ritenere giuridicamente efficace ciò che tale non è.
Deve dunque riconoscersi - secondo i principi generali - che il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha il potere di sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento della ingiunzione, che sia stata eventualmente eccepita dalla parte; egli ha altresì il potere-dovere di rilevare d'ufficio l'eventuale nullità della deliberazione, con l'obbligo - in tal caso - di instaurare sulla questione il contraddittorio tra le parti ai sensi dell'art. 101 c. p.c., comma 2, (cfr. Cass., Sez. Un., n. 26242 del 12/12/2014; Cass., Sez. 2, n. 26495 del 17/10/2019).
5.2. - Non vi sono neppure valide ragioni per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di verificare l'esistenza di una causa di "annullabilità" della deliberazione posta a fondamento del decreto, ove dedotta dall'opponente nelle forme di legge, e di provvedere al suo annullamento.
Va osservato, in proposito, che la disposizione dell'art. 1137 c. c., comma 2, (nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15, comma 1) - a tenore della quale "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" non prevede alcuna riserva dell'esercizio dell'azione di annullamento ad un apposito autonomo giudizio a ciò destinato, nè fornisce alcuna indicazione che legittimi una tale conclusione.
Vale, pertanto, il principio generale secondo cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente, che assume la posizione sostanziale di convenuto (al contrario dell'opposto, che assume la posizione sostanziale di attore), nel contestare il diritto azionato con il ricorso, può proporre domanda riconvenzionale, anche deducendo un titolo non strettamente dipendente da quello posto a fondamento della ingiunzione (da ultimo, Cass., Sez. 2, n. 6091 del 04/03/2020; Cass., Sez. 1, n. 16564 del 22/06/2018), e può, con la domanda riconvenzionale, esercitare l'azione di annullamento della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 1137 c. c., comma 2.
Piuttosto, occorre soffermarsi sul pregnante significato che assume la disposizione dell'art. 1137 c. c., comma 2, nel prescrivere le modalità processuali tramite le quali l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini può essere fatta valere in giudizio.
Si tratta di una disposizione che descrive il "modello legai-tipico" tramite il quale l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere dedotta dinanzi al giudice: tale modello è quello dell"azione di impugnativa", da esercitare mediante la proposizione di apposita domanda giudiziale.
Ciò vuol dire che l'annullabilità della deliberazione assembleare può essere fatta valere in giudizio soltanto attraverso l'esercizio dell'azione di annullamento; tale azione deve

estrinsecarsi in una domanda che può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, oppure "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, semprechè il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento non sia perento (come avviene, ad es., nel caso in cui il condomino assente non abbia ricevuto comunicazione della deliberazione assembleare di riparto delle spese).
Alcune precisazioni, tuttavia, si impongono.
5.2.1. - In primo luogo, occorre chiedersi se l'annullabilità della deliberazione assembleare possa essere fatta valere, oltre che in via di azione, anche in via di eccezione, come è consentito per l'annullabilità relativa ai contratti (art. 1442 c. c., u.c.).
Per trovare risposta a tale quesito, è necessario muovere dal considerare la ratio della norma di cui all'art. 1137 c. c., ratio che va rinvenuta nella esigenza di assicurare certezza e stabilità ai rapporti condominiali, di modo che l'ente condominiale sia in grado di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità, che è quella della conservazione e della gestione delle cose comuni nell'interesse della collettività dei partecipanti.
Questa ratio legis spiega perchè il legislatore, per un verso, ha stabilito che le deliberazioni adottate dall'assemblea "sono obbligatorie per tutti i condomini" (art. 1137 c. c., comma 1), anche per gli assenti e per i dissenzienti; e, per altro verso, ha sancito il principio dell'esecutività delle deliberazioni dell'assemblea, prevedendo che "L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria" (art. 1137 c. c., comma 3). Corollario del principio dell'efficacia obbligatoria delle deliberazioni assembleari nei confronti di tutti i condomini è l'ulteriore principio (espressamente previsto, con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea delle società, dall'art. 2377 c. c., comma 7) per cui la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea ha efficacia di giudicato, in ordine alla causa di invalidità accertata, nei confronti di tutti i condomini, anche nei confronti di quelli che non abbiano partecipato al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro (cfr. Cass., Sez. 2, n. 29878 del 18/11/2019, in motiv.; Cass., Sez. 6 - 2, n. 19608 del 18/09/2020, in motiv.).
In sostanza, nel sistema normativo, come non è possibile che una deliberazione assembleare valida ed efficace vincoli alcuni condomini e non altri, essendo invece obbligatoria per tutti; così va escluso che la deliberazione assembleare possa essere giudizialmente annullata con effetto limitato al solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri partecipanti. La natura di ente collettivo del condomino, gestore di beni e di servizi comuni, esige che le deliberazioni assembleari debbano valere o non valere per tutti.
Quanto detto impone di interpretare l'art. 1137 c. c., comma 2, nel senso che l'annullabilità della deliberazione non può essere dedotta in via di eccezione, ma solo "in via di azione", ossia nella sola forma che consente una pronuncia di annullamento con efficacia nei confronti di tutti i condomini.
Vale la pena di osservare in proposito che, mentre l'azione di impugnativa è un'azione costitutiva, che mira alla rimozione della deliberazione con efficacia erga omnes, l'eccezione ha il limitato scopo di paralizzare la domanda altrui ed ottenerne il rigetto, senza sollecitare la cancellazione della deliberazione viziata dal mondo giuridico. Pertanto, ove fosse consentito dedurre l'annullabilità della deliberazione in via di eccezione, la deliberazione che risultasse

viziata sarebbe privata di validità e di efficacia solo nei confronti del condomino eccipiente, restando valida ed efficace nei confronti degli altri condomini.
Un risultato di questo genere, però, sarebbe in contrasto con le esigenze di funzionamento del condominio, fatte proprie dal legislatore, e, nel caso di deliberazioni di ripartizione delle spese, renderebbe impossibile la gestione della contabilità condominiale. Infatti, la quota di contribuzione di ciascun partecipante al condominio è rapportata alla quota di contribuzione degli altri, cosicchè la caducazione di una quota non può non travolgere, inevitabilmente, anche le altre.
In conclusione, deve ritenersi che l'art. 1137 c. c., comma 2, prescrive l'azione di annullamento quale "unico modello legale" attraverso il quale è possibile far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale, con esclusione della possibilità di dedurre l'annullabilità in via di eccezione.
Tale disposizione costituisce "norma speciale di ordine pubblico", posta a tutela dell'interesse pubblico al funzionamento della collettività condominiale, derogatoria rispetto alle ordinarie regole dettate nella materia contrattuale. Trattandosi di materia sottratta alla disponibilità delle parti, la mancata deduzione della annullabilità nelle forme prescritte dalla legge, ossia con l'azione di annullamento, dà luogo a decadenza per mancato compimento dell'atto previsto dalla legge, che è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento (a differenza di quanto vale per la decadenza discendente dalla scadenza del termine di cui all'art. 1137 c. c., comma 2, che è riservata all'eccezione di parte, ai sensi dell'art. 2969 c. c.). Il giudice, perciò, deve dichiarare inammissibile l'eventuale eccezione con cui, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente deduca l'eventuale annullabilità della deliberazione posta a fondamento dell'ingiunzione.
5.2.2. - Come si è detto, la domanda di annullamento della deliberazione assembleare può essere proposta "in via principale", nell'ambito di autonomo giudizio, o "in via riconvenzionale", anche nell'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.
La domanda in via principale può precedere il giudizio instaurato con l'opposizione al decreto ingiuntivo, ma può anche seguirlo, purchè sia osservato il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c. c. (v. infra par. 5.2.3).
Quando invece la domanda di annullamento sia proposta in seno al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, essa assumerà la veste di domanda riconvenzionale, che l'opponente (nella sua sostanziale posizione di convenuto) ha l'onere di proporre, a pena di decadenza, con l'atto di citazione in opposizione, che corrisponde alla comparsa di risposta del convenuto di cui all'art. 167 c. p.c. (Cass., Sez. 3, n. 22528 del 20/10/2006; Cass., Sez. L, n. 13467 del 13/09/2003, in motiv.). La decadenza che - ai sensi dell'art. 167 c. c., comma 2, - segue all'inosservanza di tale onere, essendo dettata nell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del processo, è rilevabile d'ufficio dal giudice (Cass., Sez. 2, n. 4901 del 02/03/2007; Cass., Sez. 2, n. 17121 del 13/08/2020).
5.2.3. - Da ultimo, va osservato che ciascun condomino è tenuto, secondo quanto prescrive l'art. 1137 c. c., a far valere l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione della deliberazione (e, per i condomini dissenzienti o astenuti,

dalla data della sua approvazione), divenendo in mancanza la delibera valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass., Sez. Un., n. 4806 del 07/03/2005). La decadenza dal diritto di impugnare per l'avvenuta scadenza del termine perentorio, essendo di carattere temporale e relativa ad una materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 2969 c. c.), ma è deducibile solo dalla parte a mezzo di eccezione (Cass., Sez. 2, n. 8216 del 20/04/2005; Cass., Sez. 2, n. 15131 del 28/11/2001).

5.3. - Alla stregua di quanto sopra, vanno enunciati, ai sensi dell'art. 384 c. p.c., comma 1, i seguenti principi di diritto:

- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art. 1137 c. c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione";
- "Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice".

6. - La seconda questione da risolvere, ai fini della decisione del ricorso, riguarda il tipo di invalidità che inficia la deliberazione dell'assemblea condominiale che ripartisca le spese tra i condomini in violazione dei criteri dettati negli artt. 1123 c. c. e segg. o dei criteri convenzionalmente stabiliti; si tratta, in particolare, di stabilire se una deliberazione siffatta debba ritenersi affetta da "nullità", come tale rilevabile d'ufficio e deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, ovvero da mera "annullabilità", deducibile nei modi e nei tempi previsti dall'art. 1137 c. c., comma 2.

Sul punto, la giurisprudenza tradizionale di questa Suprema Corte ha affermato il seguente principio: "Riguardo alle delibere della assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c. c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c. c., nn. 2 e 3, vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di trenta giorni, previsto dall'art. 1137 c. c., comma 2" (Cass., Sez. 2, n. 1455 del 09/02/1995; Cass., Sez. 2, n. 1213 del 01/02/1993).

Queste Sezioni Unite, poi, con la sentenza n. 4806 del 2005, nel ribadire il principio appena richiamato, hanno avuto cura di tracciare il criterio distintivo tra le deliberazione assembleari "nulle" e quelle "annullabili" nei seguenti termini: "debbono qualificarsi nulle le delibere

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

Nella motivazione della richiamata pronuncia, le Sezioni Unite hanno individuato il criterio distintivo tra "nullità" e "annullabilità" nella contrapposizione tra "vizi di sostanza", come tali afferenti al contenuto delle deliberazioni, e "vizi di forma", afferenti invece alle regole procedimentali per la formazione delle deliberazioni assembleari: i "vizi di sostanza" determinanti la nullità delle deliberazioni assembleari - è detto - ricorrerebbero quando queste ultime presentano un oggetto impossibile o illecito; i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilità, ricorrerebbero quando le deliberazioni sono state assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c. c. per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli artt. 1120, 1121, 1129, 1132, 1135 c. c..

Il criterio distintivo enunciato dalla menzionata pronuncia, tuttavia, si è rivelato non del tutto adeguato, soprattutto con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la ripartizione, tra i condomini, delle spese afferenti alla gestione delle cose e dei servizi comuni in violazione dei criteri stabiliti dalla legge (artt. 1123 c. c. e segg.) o dal regolamento condominiale contrattuale. E' avvenuto così che, proprio nella materia della invalidità delle deliberazioni che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri legali o convenzionali, si è delineato un contrasto nella giurisprudenza di questa Corte.

Un primo indirizzo giurisprudenziale, rimasto fedele alla giurisprudenza tradizionale, ha affermato che sono affette da nullità soltanto le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c. c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini; mentre sono meramente annullabili - e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 c. c., comma 2, - le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c. c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in violazione dei criteri dettati dall'art. 1123 c. c. o stabiliti convenzionalmente da tutti i condomini (Cass., Sez. 2, n. 16793 del 21/07/2006; Cass., Sez. 2, n. 17101 del 27/07/2006; Cass., Sez. 2, n. 7708 del 29/03/2007; Cass., Sez. 2, n. 6714 del 19/03/2010; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 3704 del 15/02/2011; Cass., Sez. 6-2, n. 27016 del 15/12/2011; Cass., Sez. 2, n. 11289 del 10/05/2018; Cass., Sez. 2, n. 10586 del 16/04/2019).

Un secondo orientamento, però, ha affermato - in senso diametralmente opposto - che le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, trattandosi di invalidità da ricondursi alla "sostanza" dell'atto e non connessa con le regole procedimentali relative alla formazione delle decisioni del collegio, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto (Cass., Sez. 2, n. 5814 del 23/03/2016; Cass., Sez. 2, n. 19651 del 04/08/2017; nello stesso senso, non massimate: Cass., Sez. 2, n. 27233 del 04/12/2013; Cass., Sez. 6-2, n. 6128 del 09/03/2017; Cass., Sez. 6-2, n. 29217 del 13/11/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 29220 del 13/11/2018; Cass., Sez. 6-2, n. 33039 del 20/12/2018; Cass., Sez. 2, n. 470 del 10/01/2019).

Quest'ultimo orientamento giurisprudenziale ritiene che le deliberazioni di ripartizione degli oneri condominiali adottate a maggioranza in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 c. c. e segg., seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, sarebbero nulle per impossibilità dell'oggetto perchè eccedenti le attribuzioni dell'assemblea; e d'altra parte - si osserva - tali deliberazioni finiscono per incidere negativamente sulla sfera patrimoniale del singolo condomino, allo stesso modo delle delibere c. d. normative (che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese per il futuro), cosicchè l'adozione di esse necessiterebbe dell'accordo unanime di tutti i condomini.

A fronte di questo rinnovato contrasto di giurisprudenza, le Sezioni Unite ritengono di dover ribadire i principi già affermati con la propria sentenza n. 4806 del 2005, nei termini e con le precisazioni che seguono.

6.1. - E' necessario ricordare che la figura giuridica del condominio degli edifici si caratterizza per la coesistenza, accanto alle proprietà individuali, di una comunione forzosa tra tutti i condomini sugli elementi del fabbricato la cui utilizzazione è necessaria ai fini del godimento delle singole proprietà individuali. Le parti comuni dell'edificio e i servizi comuni sono amministrati dalla volontà del gruppo; tuttavia, affinchè sia evitata la paralisi della gestione comune, tale volontà collettiva non si forma mediante il metodo contrattuale del consenso reciproco (nel quale può operare lo ius prohibendi), ma si forma mediante il "metodo collegiale", che assegna ogni potere decisionale all'assemblea dei condomini, la quale Delib. secondo il principio della maggioranza (c.d. "principio maggioritario"). La volontà della maggioranza, formatasi secondo le regole e i criteri previsti dalla legge, è vincolante per tutti i condomini, anche per quelli assenti o dissenzienti (art. 1137 c. c., comma 1).

La preoccupazione del legislatore di assicurare la certezza dei rapporti giuridici di una entità così complessa, come il condominio degli edifici, spiega perchè la relativa disciplina normativa sia improntata ad un chiaro favor per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finchè non vengano rimosse dal giudice (art. 1137 c. c., comma 3), e perchè tale disciplina non contempli alcuna ipotesi di nullità delle Delib. dell'assemblea condominiale, che renderebbe le medesime esposte in perpetuo all'azione di nullità, proponibile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse. Questa mancata previsione di fattispecie di nullità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale è

particolarmente significativa, dal momento che la disciplina delle società (le quali pure sono rette dal principio maggioritario) prevede limitate peculiari ipotesi di nullità delle deliberazioni adottate dell'assemblea dei soci (cfr. art. 2379 c. c.).
La recente riforma del condominio ha poi accentuato il disfavore per le figure di nullità delle deliberazioni assembleari. L'art. 1137 c. c., nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15 configura ora espressamente l'impugnazione delle delibere condominiali come una azione di "annullamento" (il testo originario dell'art. 1137 c. c. non parlava espressamente di azione di annullamento), da proporre "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio". Il tenore amplissimo della disposizione non lascia dubbi sull'intento del legislatore di ricondurre ogni forma di invalidità delle deliberazioni assembleari, senza distinzioni, alla figura della "annullabilità" e di porre così a carico del singolo condomino l'onere esigibile sul piano della diligenza - di verificare, una volta ricevuta comunicazione di una deliberazione dell'assemblea, la sussistenza di eventuali vizi della stessa e, in caso positivo, di impugnarla, chiedendone l'annullamento.
Il tenore dell'art. 1137 c. c. non deve, tuttavia, ingannare: esso non consente di ritenere che la categoria della nullità sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
Esistono categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge. Quanto detto vale per il concetto di "nullità" degli atti giuridici, concetto di teoria generale del diritto elaborato dalla pandettistica tedesca in contrapposizione a quello di annullabilità - del quale non può essere negato, come sempre la dottrina e la giurisprudenza hanno riconosciuto, un limitato ambito applicativo con riferimento alle deliberazioni dell'assemblea condominiale affette dai vizi più gravi.
Storicamente la nozione di nullità è stata collegata alla "deficienza strutturale" dell'atto giuridico, ossia alla mancanza o alla impossibilità di un elemento costitutivo o di un requisito legale di efficacia; ma tale figura di invalidità è divenuta anche strumento di "controllo normativo", destinato a negare tutela giuridica agli interessi in contrasto con i valori fondamentali del sistema, con i valori preminenti della comunità. E' così che l'art. 1418 c. c. pone, tra le cause di nullità del contratto, la mancanza di uno degli elementi essenziali (l'accordo delle parti; la causa; l'oggetto; la forma quando richiesta a pena di nullità), accanto alla sua illiceità, intesa come contrarietà alle norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.
Si tratta, allora, di verificare in quali termini le fattispecie di nullità, previste dall'art. 1418 c. c. per il contratto, possano valere per le deliberazioni dell'assemblea del condominio e in quali termini esse siano compatibili col carattere collegiale dell'assemblea e col principio maggioritario; tenendo presente che l'ambito in cui esse possono operare è comunque circoscritto dalla disciplina posta dall'art. 1137 c. c. In particolare, nel compiere tale verifica, va tenuto presente che, con la disposizione dell'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" della invalidità delle deliberazioni assembleari, confinando così la nullità nell'area della

residualità e della eccezionalità (ciò trova conferma nel fatto che, con la citata riforma del 2012, sono state introdotte - all'art. 1117 ter c. c., comma 3 e art. 1129 c. c., comma 14, - alcune speciali fattispecie di nullità, peraltro non direttamente relative alle deliberazioni assembleari).
Tenendo presente quanto appena detto, può ora ricercarsi lo spazio che, nella disciplina codicistica del condominio, residua per la categoria della "nullità" con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
6.2. - Innanzitutto, proprio considerando il fatto che la categoria della annullabilità è stata elevata dal legislatore a "regola generale" delle deliberazioni assembleari viziate, è possibile cogliere l'inadeguatezza del criterio distintivo tra nullità e annullabilità fondato sulla contrapposizione tra "vizi di sostanza" e "vizi di forma".
L'art. 1137 c. c. sottopone inequivocabilmente al regime dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale"; ciò vuol dire che, secondo la disposizione in esame, sono annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentano vizi di forma, afferenti cioè alle regole procedimentali dettate per la loro formazione, ma anche quelle che presentano vizi di sostanza, afferenti al contenuto del deliberato.
Afferiscono senz'altro al contenuto delle deliberazioni dell'assemblea condominiale le numerose disposizioni di legge che disciplinano la ripartizione delle spese tra i condomini: così, innanzitutto, l'art. 1123 c. c., che detta il criterio generale per cui "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"; ma anche le altre disposizioni particolari che dettano specifici criteri di ripartizione con riferimento all'oggetto della spesa (così, l'art. 1124 c. c., in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la sostituzione delle scale e degli ascensori; l'art. 1125 c. c., in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai; e lo stesso art. 1126 c. c., in tema di ripartizione delle spese per le riparazioni o le ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo).
La violazione di tali disposizioni dà luogo a deliberazioni assembleari "contrarie alla legge" con riferimento al loro "contenuto" e, perciò, affette da un vizio di "sostanza"; ma ciò non esclude che tale vizio rientri, in via di principio, tra quelli per i quali l'art. 1137 c. c. prevede l'azione di annullamento.
D'altra parte, deve escludersi che le deliberazioni che ripartiscano le spese tra i condomini in contrasto con i criteri legali o convenzionali siano adottate in carenza di potere da parte dell'assemblea. Infatti, il codice civile espressamente riconosce, tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale da adottare col metodo maggioritario, l'approvazione e la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni (art. 1135 c. c., nn. 2 e 4, artt. 1120, 1123, 1128 c. c.). Tali attribuzioni non vengono meno quando l'assemblea incorra in un cattivo esercizio del potere ad essa conferito, adottando un errato criterio di ripartizione delle spese, contrastante con la legge o col regolamento condominiale. Invero, l'attinenza di una deliberazione alle attribuzioni

assembleari va apprezzata avendo riguardo alla corrispondenza della materia deliberata a quella attribuita dalla legge, ossia avendo riguardo all'esistenza del potere, e non al modo in cui il potere è esercitato.
Neppure le deliberazioni che ripartiscono le spese tra i condomini in violazione dei criteri di legge o convenzionali potrebbero ritenersi nulle per il fatto che esse finiscono per incidere negativamente, pregiudicandola, sulla "sfera patrimoniale" dei singoli condomini. Anche deliberazioni pacificamente annullabili (ad es. una deliberazione adottata in assenza di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a taluno dei condomini) possono provocare ricadute negative sul patrimonio di singoli condomini; ciò non vale, tuttavia, a ritenere tali deliberazioni affette da nullità.
6.3. - Ritiene il Collegio che la categoria giuridica della nullità, con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ha una estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico.
In particolare, la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi:
1) "Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma), tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione: è il caso, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato nè determinabile; o della deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o della deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta.
2) "Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione.
L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.
In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 c. c. carattere meramente esemplificativo), purchè destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni.
Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacchè qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.
E allora, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si

mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni".
Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto.
Non così avviene, invece, quando l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 c. c. 3) "Illiceità". Si tratta di quei casi in cui la deliberazione assembleare, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 c. c.), nel senso che il decisum risulta contrario a "norme imperative", all'"ordine pubblico" o al "buon costume".
Sono nulle, innanzitutto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario alle norme imperative. Le norme imperative sono quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela. Nella disciplina del condominio degli edifici, le norme inderogabili sono specificamente individuate dall'art. 1138 c. c., comma 4, e art. 72 disp. att. c. c..
Parimenti vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad es., una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condomini nell'uso delle cose comuni); ovvero che abbiano un contenuto contrario al buon costume, inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo. In questi casi, la deliberazione assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, si pone però in tale contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicchè la sua nullità può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).
Al di fuori di tali ipotesi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione, che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c. c. 6.4. - Rimane a questo punto da stabilire, alla luce dei criteri appena enunciati, se le deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale configurino o meno una delle ipotesi di nullità sopra esaminate.
Ritiene il Collegio - così confermando quanto già affermato da queste Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove 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 Delib. - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.
In proposito, va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135 c. c., nn. 2 e 3, alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 c. c. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c. d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni".
Al contrario, non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 c. c. e segg. o stabiliti convenzionalmente, nè è contraria a norme imperative; pertanto, tale Delib. deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137 c. c., comma 2.
6.5. - Alla stregua di quanto sopra, vanno enunciati, ai sensi dell'art. 384 c. p.c., comma 1, i seguenti principi di diritto:
- "In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c. c.";
- "In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalle legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c. c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicchè la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c. c., comma 2".

7. - A questo punto, alla luce dei principi di diritto sopra enunciati, può passarsi alla verifica della fondatezza del terzo e del quarto motivo di ricorso.
E' opportuno ricordare che, con tali motivi, il ricorrente ha lamentato che la Corte di Appello di Messina abbia rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo dal medesimo proposta, sull'assunto che le questioni relative alla nullità o alla annullabilità, per violazione dei criteri legali di cui agli artt. 1123 e 1226 c. c., delle deliberazioni di ripartizione delle spese condominiali, relative al rifacimento del lastrico solare (terzo motivo) e alla riparazione dei torrini e delle scarpe di piombo dell'edificio condominiale (quarto motivo), non potessero essere esaminate nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, dovendo piuttosto essere esaminate in un separato giudizio di impugnativa avverso le deliberazioni assembleari.
Orbene, ritengono le Sezioni Unite che entrambi i motivi debbano essere rigettati, previa correzione della motivazione in diritto, ai sensi dell'art. 384 c. p.c., comma 4, nei termini che seguono.
Secondo i principi sopra enunciati (par. 5.3), nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice non può esimersi dal sindacare la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione e neppure la sua annullabilità, purchè quest'ultima sia dedotta (non in via di eccezione, ma) "in via di azione", con apposita domanda di annullamento proposta ai sensi dell'art. 1137 c. c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto.
Ha errato, pertanto, la Corte territoriale ad affermare che la nullità e l'annullabilità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento della ingiunzione non potessero comunque essere da essa sindacate; dovendosi al contrario ritenere che fosse senz'altro sindacabile la nullità delle dette deliberazioni e che fosse sindacabile anche l'annullabilità delle medesime, purchè fatta valere mediante l'esercizio di apposita domanda riconvenzionale di annullamento.
Nonostante l'erroneità della motivazione in diritto, la impugnata sentenza della Corte di Appello di Messina non può, tuttavia, essere cassata, perchè il suo dispositivo risulta conforme a diritto, avuto riguardo alla natura della dedotta invalidità delle deliberazioni assembleari e alla mancata deduzione della stessa nelle forme di legge.
Invero, secondo la prospettazione del ricorrente, le deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione sarebbero affette da nullità perchè avrebbero ripartito le spese tra i condomini in pretesa violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e 1126 c. c. Tuttavia, sulla base dei principi di diritto sopra enunciati a par. 6.5, deliberazioni siffatte non possono comunque ritenersi nulle, potendo invece - in ipotesi - ritenersi semplicemente annullabili. Si tratta, infatti, di deliberazioni che non hanno modificato in astratto e per il futuro i criteri legali di ripartizione delle spese, ma hanno semplicemente disposto la ripartizione tra i condomini di spese particolari, nell'ambito delle attribuzioni riconosciute all'assemblea dei condomini dall'art. 1135 c. c., nn. 2 e 3, in pretesa violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e 1126 c. c. Trattandosi di deliberazioni in ipotesi meramente annullabili, il ricorrente avrebbe dovuto esercitare l'azione di annullamento nei modi e nei tempi previsti dall'art. 1137 c. c. Non avendo il ricorrente esercitato l'azione di annullamento, mediante la proposizione di apposita domanda riconvenzionale nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, esattamente i

giudici di merito hanno ritenuto non scrutinabile la dedotta invalidità.
I motivi di ricorso in esame vanno, pertanto, rigettati, con la diversa motivazione in diritto di cui sopra.
8. - In definitiva, l'intero ricorso deve essere rigettato.
Le spese del presente giudizio di legittimità vanno compensate tra le parti, attesa la complessità delle questioni giuridiche sottoposte e la rilevata necessità di correggere la motivazione in diritto della impugnata sentenza.
9. - Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione, pronunciando a Sezioni Unite, rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di legittimità.
Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite Civili della Corte Suprema di Cassazione, il 6 ottobre 2020.
Depositato in Cancelleria il 14 aprile 2021