



“La riforma del condominio”

Corso di diritto civile – cod. P14012 – della Scuola superiore della magistratura tenutosi dal 24 Febbraio al 26 Febbraio 2014

I rapporti tra il giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare ed il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo¹

¹ Relazione di Cesare Proto, consigliere della Corte di cassazione. Le opinioni espresse non impegnano la Scuola superiore della magistratura. La Scuola è peraltro, quale organizzatrice dell’iniziativa formativa e per intesa con il relatore che ne assevera l’originalità, titolare di ogni diritto sul testo. La riproduzione non autorizzata sarà perseguita nelle forme di legge.



Sommario:

- a. La delimitazione del tema della relazione e note introduttive
- b. Opposizione a decreto ingiuntivo e domanda riconvenzionale per l'annullamento della delibera; le condizioni per il simultaneus processus
- c. I rapporti tra il giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare e il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e il problema della sospensione necessaria nella giurisprudenza delle sezioni unite.
- d. L'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo fondato sulla delibera condominiale

A. La delimitazione del tema della relazione e note introduttive

Il tema assegnatomi riguarda i rapporti tra due giudizi egualmente pendenti, ossia quello di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. sulla base di una deliberazione dell'assemblea condominiale che approva la ripartizione delle spese tra i condomini per il pagamento di oneri condominiali e il giudizio avente ad oggetto l'impugnazione della delibera dell'assemblea; il tema tuttavia deve essere esteso anche al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo nel quale vengano introdotte questioni relative alla validità della delibera assembleare laddove questa non sia stata tempestivamente impugnata oppure quando possa ancora essere impugnata.

Poiché si discute di un decreto ingiuntivo fondato su una delibera di approvazione di un piano di riparto, occorre ricordare che il piano di riparto può riguardare sia la ripartizione delle spese oggetto della delibera di approvazione del preventivo, sia la ripartizione delle spese oggetto della delibera di approvazione del consuntivo.

Se le spese condominiali sono già state pagate dall'amministratore (magari con le somme versate dagli altri condomini in eccedenza rispetto al necessario) il credito è sostanzialmente un credito di restituzione di spese già pagate (come del resto il debito per le spese di cui al preventivo può costituire debito per spese non ancora sostenute e quindi per anticipazioni), ma non per questo la norma di cui all'art. 63 disp. att. c.p.c.



può ritenersi limitata all'ipotesi del riparto delle spese di cui al preventivo o di cui al consuntivo, posto che il diritto di azione dell'amministratore per la riscossione dei contributi discende direttamente dal combinato disposto degli artt. 1130 n. 3 (dovere di riscuotere i contributi) e 1131 (nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1131 può agire in giudizio contro i condomini); si può invece sostenere che il riparto preventivo è sufficiente se chiesto nell'esercizio, mentre, a esercizio concluso, si dovrebbe produrre il rendiconto consuntivo approvato.

La delibera di approvazione delle spese fa sorgere l'obbligo di pagamento, mentre attraverso il riparto se ne determina l'ammontare.

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione ordinaria o pertinenti alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e di gestione ordinaria, non già dalla preventiva approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, delle spese e della ripartizione delle stesse e sorge, quindi, per effetto di un'attività di gestione concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione (v. Cass. 26/1/2000 n. 857; Cass. 3/12/2010 n. 24654 per le spese di manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi comuni); invece, le spese straordinarie e per quelle che comunque non attengono alla gestione corrente, devono essere deliberate dall'assemblea in quanto l'amministratore non ha il potere di spesa; in altri termini, le opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, devono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono, così che la relativa delibera non è meramente dichiarativa dell'obbligo di contribuzione, ma lo fa sorgere.

Da tali premesse discende, per quanto riguarda la gestione ordinaria, che il venir meno della delibera per invalidità, non comporta l'insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni già erogati, perchè il diritto può essere accertato da altra delibera valida, ancorché non possa avvalersi del procedimento monitorio; comporta solo la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo emesso sulla base della delibera invalida.



Il riparto può anche mancare se esistono tabelle millesimali per effetto delle quali le somme dovute siano determinabili con una semplice operazione aritmetica; la Cassazione (Cass. 21/7/2005 n. 15288) ha affrontato questa tematica in una fattispecie nella quale il giudice di primo grado aveva revocato il decreto ingiuntivo ritenendo che le spese non potessero essere ripartite dall'amministratore, ma che occorresse una delibera di approvazione del riparto; il tribunale decidendo sull'appello aveva confermato la sentenza, ma la Corte di Cassazione aveva osservato che il criterio ordinario di ripartizione delle spese prescritto da detta norma è quello della proporzione rispetto al valore della proprietà individuale di ciascun condomino; pertanto, una volta approvata validamente una determinata spesa dall'assemblea condominiale, non sarà necessaria un'ulteriore deliberazione assembleare per ripartirla tra i condomini, in presenza di tabelle millesimali, essendo sufficiente applicare, con semplice operazione aritmetica, il criterio legale suddetto.

La Cassazione ha poi precisato che la questione in esame non va confusa con la disciplina posta dall'art. 63, co. 1^a disp. att. cod. civ.; quest'ultima norma, infatti, richiede l'esistenza di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea condominiale solo al fine di rafforzare le possibilità di tutela del condominio - creditore, consentendogli di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, così chiarendo che la mancanza del piano di riparto approvato incide, in questo caso, solo sulla concessione dell'immediata esecutività (che deve essere dichiarata dal giudice anche in assenza di espressa richiesta, che occorre invece per l'autorizzazione all'esecuzione senza l'osservanza del termine dilatorio dell'art. 482 c.p.c.), ma non sulla concedibilità del decreto ingiuntivo.

La sospensione dell'esecuzione provvisoria è possibile, ma solo a condizione, come vedremo, che non sia fondata su contestazioni relative alla validità della delibera di approvazione dello stato di ripartizione o della delibera con la quale le spese sono state approvate, che costituisce il titolo per pretendere i contributi.

Il problema della pendenza dei giudizi davanti a giudici diversi non si pone laddove il condomino che propone opposizione contestualmente proponga (se il giudice dell'opposizione è competente anche per l'impugnazione della delibera assembleare)



anche una riconvenzionale per l'annullamento della delibera posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo (sul punto v. *infra*).

In questa materia viene poi in rilievo la distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili in quanto per le prime il giudicato d'accertamento della nullità della delibera (che impedisce il prodursi di qualsiasi effetto anche interinale) contrasterebbe con il distinto giudicato, di accoglimento della pretesa che su quel titolo è fondata.

Le sezioni Unite (Cass. S.U. 7/3/2005 n. 4806) nell'escludere che il mancato avviso a taluno dei condomini della convocazione dell'assemblea determinasse la nullità e non la semplice annullabilità, hanno affermato che debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale che siano prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere su un 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; in altri termini la distinzione potrebbe essere sintetizzata nella distinzione tra i vizi che attengono al procedimento deliberativo e alla forma e quelli che attengono invece al contenuto sostanziale (l'oggetto, l'incidenza su diritti del singolo quale proprietario o comproprietario).

Questa distinzione assume rilevanza con riferimento alla contemporanea pendenza di due giudizi e alla possibilità di sospendere quello di opposizione a decreto ingiuntivo, quando con l'opposizione a decreto ingiuntivo si deduca non una semplice annullabilità, ma la nullità della delibera condominiale e sia nello stesso tempo pendente un altro giudizio nel quale, impugnata la delibera, si chieda anche l'accertamento della sua



nullità; l'indicazione che ci giunge da recenti arresti della Cassazione sembra tuttavia nel senso che neppure la pendenza di una azione per la declaratoria della nullità della delibera potrebbe essere ostativa alla prosecuzione del processo di opposizione a decreto ingiuntivo; nella motivazione di Cass. 15/2/2011 n. 3704 si legge infatti che “il principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137 comma secondo cod.civ. l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito”; il giudice dell'opposizione non può, dunque rilevare neppure *incidenter tantum* l'invalidità della delibera impugnata (Cass. 20/7/2010 n. 17014).

Occorre però subito segnalare che la riforma del condominio ha modificato il secondo comma dell'art. 1137 c.c. che si limitava a prevedere la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento e specificava (con principio che rimane valido anche dopo la riforma) che il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento; con la nuova formulazione viene invece specificato che contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento può essere chiesto l'annullamento e che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria; sembra, quindi che la regola della non sospendibilità dell'esecuzione della delibera sia collegata solo all'azione costitutiva di annullamento; nulla si dice per quanto riguarda l'azione di nullità, ma, come noto, la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, è



imprescrittibile e può essere rilevata di ufficio dal giudice perché la nullità in questo caso si pone come ragione di rigetto della pretesa dell'attore sostanziale (convenuto nel giudizio di opposizione) che proprio sull'efficacia della delibera si fonda.

A mio avviso, essendo stato espressamente previsto che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della delibera, per ragioni sia letterali che sistematiche, il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo non dovrebbe incontrare preclusioni all'accertamento della nullità; tuttavia se la domanda diretta a far valere la nullità della delibera è già pendente, ma proposta con l'impugnazione, si può sostenere che l'attribuzione al giudice dell'impugnazione del potere di sospendere la deliberazione implichi anche una sua competenza funzionale in ordine alla valutazione delle ragioni dell'invalidità e rispetto alle quali la delibazione della loro infondatezza ai fini della sospensione dell'esecutività, dovrebbe precludere al giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo una diversa decisione; se invece il motivo di nullità e non di semplice annullabilità, dedotto con l'opposizione a decreto ingiuntivo non ha costituito motivo di impugnazione della delibera dell'assemblea, non si pone un problema di rapporti tra i due giudizi e di sospensione e riterrei che al giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo dovrebbe essere riconosciuto il potere di rilevare, anche di ufficio, la nullità.

B. Opposizione a decreto ingiuntivo e domanda riconvenzionale per l'annullamento della delibera; le condizioni per il *simultaneus processus*.

L'azione monitoria è fondata sull'esecutività della delibera che, ai sensi dell'art. 1137 c.c., permane malgrado la (e indipendentemente dalla) azione di annullamento (salvo che l'esecuzione sia sospesa dal giudice di fronte al quale è impugnata la delibera).

L'impugnazione della delibera ha per oggetto l'accertamento, in funzione del susseguente annullamento, di vizi propri della delibera la cui deduzione con i motivi di impugnazione non è idonea ad incidere sulla sua esecutività finché non vi sia una pronuncia giudiziale (di carattere costitutivo) di annullamento che, tuttavia, non può intervenire *incidenter tantum* proprio per la natura costitutiva dell'azione di annullamento che comporta la permanente efficacia della delibera fino alla pronuncia che ne statuisca l'annullamento.



Occorre tuttavia precisare che con Cass. 14/11/2012 n. 19938 si è affermato che nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo il giudice deve accogliere l'opposizione non solo se l'esecuzione della delibera è stata sospesa dal giudice dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., ma anche quando il giudice dell'impugnazione abbia annullato la delibera con sentenza, non rilevando, ai fini dell'accoglimento dell'opposizione, il fatto che la sentenza non sia passata in giudicato; questa conclusione è fatta derivare da ragioni di ordine sistematico; si è ritenuto che se il giudice dell'impugnazione della delibera può sospendere l'esecuzione, a maggior ragione deve essere riconosciuta la perdita di efficacia della delibera quando questa sia annullata all'esito di un giudizio a cognizione piena.

La questione pregiudiziale relativa all'invalidità della delibera si converte in una causa pregiudiziale perché deve essere decisa con efficacia di cosa giudicata, non già per una esplicita richiesta di una delle parti, ma perché la questione è suscettibile di produrre conseguenze giuridiche oltre il rapporto controverso; nel caso di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di contributi condominiali, in ordine all'accertamento della validità o meno della delibera assembleare, l'accertamento è destinato a produrre conseguenze giuridiche rispetto ad altri rapporti e ad altri soggetti, e quindi non può essere compiuto dal giudice adito "*incidenter tantum*", ma con efficacia di giudicato ove ne sia competente.

Siccome nell'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non rientra l'esame della validità della delibera perché (almeno per quanto concerne i vizi di annullabilità che devono formare oggetto di una distinta domanda di annullamento), si deve escludere che la sentenza che lo definisce possa contenere un giudicato implicito sulla validità o invalidità della delibera; il problema può porsi, dopo la riforma, per i vizi che determinano la nullità quando non sia pendente altro giudizio nel quale è impugnata la delibera; in questo caso la decisione sull'opposizione potrebbe implicare un giudicato implicito sulla validità della delibera in caso di rigetto e un giudicato sull'invalidità in caso di accoglimento.

Nell'ipotesi in cui non sia già pendente un giudizio di annullamento della deliberazione (ove già pendente, come si dirà, i due procedimenti sono reciprocamente autonomi e il



giudizio di annullamento non comporta la necessità di sospensione per pregiudizialità) perché possa essere attuato il *simultaneus processus* occorre che non sia decorso il termine per l'impugnazione della delibera (che invece, salvo il caso di ritardata comunicazione della delibera al condomino assente, normalmente decorre tra la delibera e la notifica del ricorso per decreto ingiuntivo che può essere effettuata entro 60 giorni dal deposito del provvedimento in cancelleria) e che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo sia anche competente per valore sull'impugnazione della delibera.

La Corte di cassazione distingue infatti due differenti ipotesi: se è in contestazione unicamente l'obbligazione del singolo condomino, in assenza di richieste sulla validità della delibera, la competenza va determinata in base al valore dell'importo contestato, ma se la causa abbia per oggetto l'obbligazione del singolo condomino in relazione alla validità della decisione assembleare, la competenza va determinata sulla base di tutta la spesa deliberata (cfr. *ex multis* e da ultimo Cass. 20/6/2011 n. 13552 Ord.). E' quindi frequente il caso in cui la competenza si ripartisca tra il Giudice di Pace (per quanto attiene all'opposizione a decreto ingiuntivo) e il Tribunale per quanto attiene all'impugnazione della delibera.

Deva ritenersi ammissibile la domanda riconvenzionale proposta dall'opponente nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo perché la domanda riconvenzionale può essere fondata (v., tra le tante, Cass. 9 ottobre 2000, n. 13445) su un titolo giustificativo diverso dalla pretesa principale (purchè esista un obiettivo collegamento) e, se non determina uno spostamento di competenza, deve ritenersi ammissibile anche al di fuori dei casi previsti dall'art. 36 c.p.c

In questa ipotesi di *simultaneus processus*, entrambe le domande sono assoggettate alla mediazione obbligatoria (reintrodotta con il D.L. 69/2013 conv in L. 98/2013 dopo la sentenza 27/11/2012 n. 272 di declaratoria di incostituzionalità della Corte Costituzionale per eccesso di delega), infatti l'art. 71 quater disp. att. c.c. stabilisce che "per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice"; quanto



alla domanda riconvenzionale, sia la dottrina che la giurisprudenza di merito sono divise, ma prevale la tesi che anche la riconvenzionale sia assoggettata alla mediazione obbligatoria posto che l'art. 5 del d.lgs. 28/2010 prevede che "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto"; la domanda giudiziale, quella dell'attore come quella del convenuto (o del terzo) in via riconvenzionale, si qualifica come tale e ciò è sufficiente, ove avente ad oggetto una delle materie di cui al primo comma dell'art. 5 del d.lgs. 28/10, a ritenerla soggetta alla disciplina della mediazione obbligatoria (che tuttavia può essere attuata in un unico procedimento). Il giudice solo dopo l'udienza del procedimento di opposizione nella quale si pronuncia sulle istanze ex artt. 648 e 649 c.p.c. potrà rilevare d'ufficio o su sollecitazione di parte la mancanza della condizione di procedibilità, assegnare il termine di quindici giorni previsto dal primo comma dell'art. 5 e differire la trattazione a successiva udienza che tenga conto del termine massimo di quattro mesi del procedimento di mediazione.

La possibilità di trattazione unitaria deve essere privilegiata non tanto per il principio di ragionevole durata del processo che, invece, con la moltiplicazione delle domande tendenzialmente è destinato ad una maggiore durata, quanto per la necessità di garantire che le medesime questioni non siano accertate in maniera difforme dai diversi giudici chiamati a pronunciarsi e anche per consentire un complessivo risparmio di attività processuale.

Se invece la competenza per l'opposizione è del Giudice di Pace e la competenza per la riconvenzionale è del Tribunale, atteso che in tema di giudizio proposto ex art. 645 c.p.c. la competenza per l'opposizione è attribuita all'ufficio giudiziario cui appartiene il giudice che ha emesso il decreto e ha carattere funzionale e inderogabile il Giudice di Pace non può trattenere la causa riconvenzionale in quanto, ai sensi dell'art. 36 c.p.c. ne può conoscere solo se non ecceda la sua competenza per materia o valore ma è tenuto a separare le due cause, trattenendo quella relativa all'opposizione e rimettendo l'altra al tribunale.



C. I rapporti tra il giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare e il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e il problema della sospensione necessaria nella giurisprudenza delle sezioni unite.

Il condomino che propone opposizione a decreto ingiuntivo fondato sulla delibera che approva il riparto delle spese condominiali potrebbe avere interesse a dedurre vizi della delibera stessa, ma, secondo l'orientamento ormai consolidato della Cassazione, non possono essere dedotti vizi di annullabilità della delibera perché il condomino ha l'onere di proporre l'impugnazione della delibera nel termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c..

Già nel 2000 la Corte (Cass. 8/8/2000 n. 10427) aveva affermato che: "L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137".

Le Sezioni Unite con la sentenza 22/2/2007 n. 4421 hanno affrontato in via definitiva il tema dei rapporti tra i due giudizi in un procedimento che aveva avuto origine da una sentenza con la quale un Giudice di Pace aveva deciso sull'opposizione a decreto ingiuntivo, rigettandola dopo avere rigettato l'istanza di sospensione per pregiudizialità del procedimento, di opposizione a decreto ingiuntivo, proposta dall'opponente che aveva impugnato, in altro procedimento la delibera posta a fondamento del decreto.

La Corte di Cassazione, confermando il provvedimento, in primo luogo ha negato che l'esclusione del rapporto di pregiudizialità necessaria dell'accertamento della validità della delibera rispetto all'opposizione al decreto ingiuntivo, potesse giustificarsi per il fatto che la delibera di approvazione del riparto non sarebbe



costitutiva, ma solo dichiarativa del credito e ciò per due ragioni: a) l'obbligo dei singoli partecipanti alla comunione dell'edificio di contribuire al pagamento delle spese effettuate nel comune interesse sorge proprio per effetto della deliberazione con la quale l'assemblea approva le spese stesse, deliberazione che, quindi, deve sempre intervenire, anche per le spese d'ordinaria gestione, nella forma dell'approvazione del preventivo o quanto meno della ratifica successiva, al più tardi in sede d'approvazione del consuntivo, e quindi non si potrebbe prescindere dall'accertamento della legittimità e dell'entità delle stesse; b) la liquidità del credito condominiale è data solo dalla successiva deliberazione d'approvazione del piano di riparto ovvero dall'elaborazione di questo in conformità alle vigenti tabelle millesimali, che costituisce semplice operazione matematica; per questi due motivi, secondo la cassazione, il condominio che agisce nei confronti del condomino per conseguire il pagamento delle quote da questi dovute, deve dimostrare, in primo luogo, la legittimità della spesa, producendo la relativa delibera d'approvazione ed, in secondo luogo, anche la legittimità della determinazione delle quote, o producendo la delibera d'approvazione del piano di riparto o dimostrando la conformità di questo alle vigenti tabelle millesimali regolamentari.

La Cassazione conclude affermando che “l'esaminato indirizzo, il cui presupposto ne limiterebbe, in ogni caso, l'applicabilità alle sole ipotesi di controversia concernente i contributi per spese d'ordinaria gestione e manutenzione, non è idoneo a giustificare l'esclusione della sospensione ex art. 295 c.p.c., in pendenza del giudizio sulla validità delle deliberazioni”.

La Cassazione passa poi ad esaminare altro indirizzo giurisprudenziale che esclude che il condomino opponente possa far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima, sulla base di una diversa *ratio decidendi*, ossia perché le deliberazioni condominiali sono soggette ad impugnativa ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, ma per espressa previsione della medesima norma, restano vincolanti per i singoli condomini, nonostante l'esperita impugnazione, salvo il giudice di questa ne disponga la



sospensione dell'efficacia esecutiva. La delibera, dunque, costituisce *ex lege* titolo di credito in favore del condominio e, di per sè, prova idonea, ai fini di cui agli artt. 633 e 634 c.p.c., dell'esistenza di tale credito, così da legittimare non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio d'opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è, quindi, ristretto alla sola verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare d'approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere; ne discende che non sussiste nè continenza, ex art. 39 c.p.c., comma 2, o pregiudizialità necessaria, ex art. 295 c.p.c., tra la causa d'opposizione al decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi del citato art. 63 disp. att. c.c., comma 1, e quella preventivamente instaurata innanzi ad altro giudice con l'impugnativa della relativa delibera condominiale ex art. 1137 c.c., in quanto presupposto del provvedimento monitorio è l'efficacia esecutiva della deliberazione condominiale ed oggetto del giudizio innanzi al giudice dell'opposizione è l'accertamento in ordine alla persistenza di tale efficacia e della conseguenziale obbligazione di pagamento delle spese dovute dal condomino sulla base della ripartizione approvata con la deliberazione medesima, obbligatoria ed esecutiva finché non sospesa dal giudice competente nell'ambito del giudizio d'impugnazione, mentre oggetto del detto giudizio d'impugnazione è il diverso accertamento in ordine alla validità della delibera medesima.

In ragione della diversità della materia del contendere, tra il giudizio d'opposizione al decreto ingiuntivo emesso ai sensi del citato art. 63 disp. att. c.p.c., comma 1 e quello d'impugnazione della deliberazione condominiale in virtù della quale tale decreto è stato concesso, il giudice del primo deve limitarsi ad accertare che il credito ingiunto sia fondato su deliberazioni con le quali siano stati approvati la spesa ed il relativo stato di riparto e che l'opponente fornisca o meno la prova d'aver corrisposto quanto dovuto, in difetto di quest'ultima prova deve rigettare l'opposizione, essendo ininfluenza, in difetto di sospensione dell'esecutività delle deliberazioni da parte del giudice competente adito con l'impugnazione ex art. 1137 c.c., che le deliberazioni stesse possano o meno essere invalide sotto qualsivoglia profilo.



Le Sezioni Unite prendono in considerazione gli argomenti addotti invece a sostegno del rapporto di pregiudizialità necessaria, che si riassumono in due considerazioni a) se il giudizio d'opposizione non venisse sospeso, si potrebbe verificare l'anomalia che tale giudizio si concluda con il passaggio in giudicato di una situazione sfavorevole all'opponente in ordine alla sussistenza del credito vantato nei suoi confronti dal condominio, in contrasto con l'annullamento, all'esito del giudizio d'impugnazione, proprio di quella delibera che rappresenta il titolo costitutivo di tale credito; b) la sospensione del giudizio d'opposizione non comporterebbe anche la sospensione della delibera impugnata e della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo in base ad essa emesso (in quanto l'art. 298 c.p.c., comma 1, dispone soltanto che durante la sospensione non possono essere compiuti atti del procedimento) non fa venire meno, da un lato, l'obbligo del giudice d'accertare il rapporto di pregiudizialità e, dall'altro, l'interesse della parte alla conseguente sospensione perché con l'accoglimento della domanda proposta nel giudizio d'impugnazione della delibera verrebbe evitato un possibile conflitto di giudicati e per effetto della caducazione del titolo in base al quale è stato emesso il decreto ingiuntivo il condomino avrebbe diritto alla restituzione di quanto eventualmente pagato.

Le Sezioni Unite, nel decidere sulle opposte tesi, muovono da queste premesse: a) l'obbligo di sospensione ex art. 295 c.p.c. sorge quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, dacché al giudicato d'accertamento della nullità, la quale impedisce all'atto di produrre ab origine qualunque effetto, sia pure interinale, si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, d'accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo in quanto presuppone un antecedente logico-giuridico opposto; b) il nesso di pregiudizialità necessaria ex art. 295 c.p.c. non è invece ravvisabile se nel diverso giudizio si controverta di meri vizi d'annullabilità del titolo medesimo, atteso che, agli effetti della norma, la causa inerente ad una pretesa creditoria può ritenersi dipendente dalla causa sul titolo del relativo diritto se quest'ultima inerisca alla sussistenza del titolo medesimo, come in precedenza evidenziato, non anche ove ne possa comportare l'annullamento con sentenza di natura costitutiva, non essendo l'annullamento



incompatibile con la sua efficacia medio tempore; salva restando, peraltro, la retroattività inter partes con i connessi obblighi di restituzione delle prestazioni già eseguite.

Le sezioni unite danno atto che, seguendo questa impostazione, si dovrebbe escludere la pregiudizialità dei giudizi di impugnazione delle delibere semplicemente annullabili, ma la si dovrebbe affermare se l'impugnazione attiene alla nullità o all'inefficacia.

Tuttavia subito dopo le Sezioni Unite aggiungono che tale indirizzo non tiene conto della peculiarità del rapporto al quale il criterio decisionale adottato dovrebbe trovare applicazione e della specialità della normativa dalla quale è regolato; sotto questo profilo evidenziano le ragioni che dovrebbero rendere evidente come il sistema normativo, che s'inserisce nella disciplina del condominio già di per sé connotata da specialità in ragione della necessità d'una distinta considerazione per il settore di vita sociale che rappresenta, "sia da ricondurre a quella categoria di disposizioni che, nell'attribuire a sentenze, negozi, diritti, il carattere dell'immediata esecutività, della necessaria realizzabilità pur in pendenza di controversia, a tutela d'interessi generali o particolari discrezionalmente ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione rispetto alla disciplina comune *propter aliquam utilitatem*, si pongono con carattere derogatorio nei confronti del principio generale di inesecutività del titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità - inesistenza), quindi anche del principio, affermato dalla giurisprudenza più sopra richiamata, per cui la pendenza del giudizio sulla contestazione della validità del titolo giustifica la sospensione ex art. 295 c.p.c. del giudizio nel quale si discute dell'adempimento delle obbligazioni con quel titolo costituite".

Mentre è chiaro che in questa decisione si afferma che neppure la pendenza di un giudizio diretta ad accertare la nullità della delibera può giustificare la sospensione del processo di opposizione a decreto ingiuntivo, non mi risulta chiaro perché la specialità della disciplina del condominio e le ragioni di celerità dovrebbero essere compromesse dalla sospensione del giudizio d'opposizione che comunque non comporterebbe anche la sospensione della delibera impugnata e della provvisoria esecuzione del decreto



ingiuntivo in base ad essa emesso; l'argomento pare tuttavia utilizzato per escludere la pregiudizialità, ma non per escludere che nel giudizio di opposizione, in via generale e indipendentemente dalla pendenza di altro giudizio possa essere eccepita la nullità della delibera; tuttavia, se l'altro giudizio è pendente, è al giudice di questo che è rimessa ogni decisione sulla sospensione della delibera.

Le ragioni di specialità sono individuate dalle Sezioni Unite nella necessità, per il condominio, di potere fare fronte con regolarità alle spese per la conservazione e gestione della cosa comune nell'interesse della collettività dei partecipanti, mediante la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio e l'esercizio dei servizi comuni; a tale scopo risulta imprescindibile la puntuale riscossione dei contributi secondo il piano di riparto e per il raggiungimento di questa finalità il legislatore ha predisposto un sistema di strumenti coordinati imponendo all'amministratore il dovere di riscuotere i contributi in correlazione con il dovere (subordinato alla riscossione dei contributi) di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; il potere di chiedere decreto ingiuntivo, al quale ha anche riconosciuto il carattere dell'immediata esecutività è quindi strumentale all'interesse della collettività dei condomini e alla manutenzione della cosa comune; per contro il condomino non resta privo di ogni tutela perché è riconosciuto al giudice dell'impugnazione della deliberazione il potere di sospendere l'esecutività della stessa.

Le Sezioni Unite osservano ancora che il giudizio sul *fumus boni iuris* in ordine alla contestata validità della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio opposto si porrebbe, sia pure ai soli fini della pronunzia sulla sospensione, come giudizio incidentale nell'ambito del giudizio d'opposizione e pertanto, se nel giudizio espressamente predisposto dal legislatore per la valutazione della contestazione sulla validità della deliberazione l'esecutività di questa non sia stata sospesa dal giudice competente valendosi del potere attribuitogli dall'art. 1137 c.c., comma 2, in ragione della proposta impugnazione, nessun potere di sospensione può comunque riconoscersi, ne' ex art. 295 c.p.c. ne' ex art. 337 c.p.c., al giudice del giudizio d'opposizione in



relazione alla pretesa influenza su tale giudizio dell'esito del giudizio d'impugnazione, la questione essendo già stata esaminata e negativamente risolta dall'unico giudice cui è stata espressamente attribuita la competenza a deciderne; concludono osservando che a fronte delle evidenziate esigenze che hanno determinato la predisposizione d'una disciplina speciale e derogatoria, non può che considerarsi recessiva la prevenzione dell'eventuale contrasto di giudicati che potrebbe, in ipotesi, verificarsi in seguito al rigetto, nell'un giudizio, dell'opposizione al decreto ingiuntivo ed all'accoglimento, nell'altro, dell'impugnativa della delibera, le conseguenze del quale ben possono essere superate, sia in sede esecutiva ove i tempi lo consentano, facendo valere la sopravvenuta perdita d'efficacia del provvedimento monitorio come conseguenza della dichiarata invalidità della delibera, sia in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito.

Ritengo che questa parte di motivazione sia di grande importanza perché non esclude che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo possa accertare incidentalmente la nullità della deliberazione, ma esclude che lo possa fare quando è pendente l'impugnazione avverso la stessa delibera, per effetto della quale la competenza a decidere sulla questione è attribuita al giudice dell'impugnazione della delibera in quanto a quel giudice è attribuito il potere di sospendere l'esecutività della delibera; il che esclude che, in questo caso, possa formarsi un giudicato implicito sulla validità o nullità della delibera all'esito del giudizio di opposizione.

Per concludere, mi sembra che l'interpretazione delle Sezioni Unite abbia anche il pregio di restituirci un processo certamente più rapido e coerente con i principi costituzionali della ragionevole durata del processo, rispetto ai quali, al contrario, non sembra coerente una interpretazione che, ricollegando la sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. all'esigenza di assicurare comunque la coerenza e l'uniformità delle decisioni comporti l'inevitabile prolungamento dei giudizi; si è in proposito osservato che l'esigenza di assicurare l'uniformità e l'armonia delle decisioni può essere considerato un valore processuale per il nostro ordinamento, ma non è un valore che debba essere perseguito in ogni caso, a scapito anche di altri beni ai quali è stata attribuita valenza



costituzionale, tra quali la ragionevole durata del processo ed il diritto di azione e di difesa (v. Trisorio Liuzzi La Cassazione e la sospensione ex art. 295 c.p.c., Foro it., 2000, 1, 1976); tale argomento, tuttavia, non attiene alla sola problematica in esame, ma in generale alle norme sulla sospensione del processo.

A questo indirizzo giurisprudenziale è stata data continuità anche nella giurisprudenza successiva della Corte che ha affermato che nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di 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 siano state impugnate (Cass. 18/12/2009 n. 26629; Cass. 20/7/2010 n. 17014).

Infine, il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo può concludersi ancor prima della definizione del giudizio di impugnazione se nel giudizio di impugnazione della delibera ne viene sospesa l'esecutività o se la delibera viene annullata con sentenza anche se non passata in giudicato perché, come già riferito, il giudice deve accogliere l'opposizione se la delibera perde la sua efficacia per esserne stata sospesa l'esecuzione o perché con sentenza, anche non passata in giudicato, la delibera sia stata annullata (Cass. 14/11/2012 n. 19938); il giudizio di concluderà, quindi, con l'accoglimento dell'opposizione e la declaratoria di cessazione della materia del contendere a meno che non si discuta di riparto di spese ordinarie che siano documentate e pertinenti e rispetto alle quali siano incontrovertibili i criteri di ripartizione; in questo caso, come detto in precedenza, il giudice potrà revocare il decreto ingiuntivo e però decidere sul merito della pretesa azionata dall'amministratore proprio perché l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo a un autonomo giudizio ordinario di cognizione, che ha precipuamente per oggetto la fondatezza nel merito della pretesa azionata in via monitoria, sulla quale comunque il giudice deve pronunciare, indipendentemente dall'eventuale mancanza delle condizioni di ammissibilità dello speciale procedimento sommario (Cass. 10/3/2009 n. 5754).

D) L'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo fondato sulla delibera condominiale; le difese dell'opponente.



Da quanto in precedenza esposto discende che per contestare la validità della delibera, il condomino deve proporre impugnazione e, decorso il termine, non può pretendere di sollevare contestazioni destinate a svolgere la stessa funzione dell'impugnazione non esercitata, come accadrebbe se si ammettesse che l'opposizione al decreto ingiuntivo possa riguardare, oltre all'efficacia della delibera condominiale, perfino la validità di quest'ultima; se si ammettesse l'ipotesi opposta, si potrebbe pervenire alla possibilità di una eventuale coesistenza - di fronte a giudici diversi - di un giudizio di opposizione all'ingiunzione basato su motivi relativi alla validità di una delibera condominiale e di un giudizio di impugnazione della stessa delibera esercitato per i medesimi motivi; il giudice dell'opposizione non può compiere neppure "*incidenter tantum*" l'accertamento sull'invalidità della delibera, ma deve soffermarsi solo all'accertamento dell'efficacia esecutiva della delibera, poiché la condanna al pagamento contenuta nel decreto ingiuntivo è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma al perdurare della sua efficacia; la domanda trova la sua sufficiente ragione non nella validità della delibera, ma solo ed esclusivamente sulla sua efficacia esecutiva.

E allora, dopo queste premesse, si tratta di esaminare su quali motivi il condomino o, meglio, l'intimato, può fondare la propria opposizione.

Salva l'ipotesi della nullità, come detto sempre rilevabile (a meno che non sia intervenuto un giudicato che la esclude o che sia pendente un giudizio che abbia ad oggetto proprio la nullità), si deve in primo luogo richiamare il consolidato principio generale secondo il quale l'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (cfr., tra le tante, Cass. S.U. 18/12/2009 n. 26629), alla sussistenza del debito (con riferimento all'eventuale estinzione del debito per pagamento o prescrizione o perché il debitore è altro soggetto).

Si è già ricordato che devono qualificarsi annullabili e non nulle 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 (S.U. 7/3/2005 n. 4806).

In ordine all'eccezione di prescrizione dei contributi dovuti dal condominio, è opportuno richiamare Cass. 4/10/2005 n. 19348 che ha escluso la *causa debendi* periodica e, quindi, la prescrizione quinquennale ex art. 2948 n. 4 c.c. (applicando invece quella decennale) se il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato (credito comunque da coordinare con il diverso principio per il quale il potere di spesa dell'amministratore è soggetto all'autorizzazione del condominio o alla approvazione in sede di rendiconto) che intercorre con i condomini, non trattandosi di obbligazione periodica.

Non è periodica neppure l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno.

Per quanto riguarda il verbale della delibera assembleare, la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), tuttavia, in un precedente, ancorché risalente, della Corte di Cassazione si afferma che la redazione per iscritto del verbale delle riunioni dell'assemblea dei condomini, prevista dall'ultimo comma dell'art. 1136 cod. civ., non è prescritta a pena di nullità, tranne nel caso che la delibera assembleare incida su diritti immobiliari (Cass. 16/7/1980, n. 4615); la conclusione non è condivisa da parte della dottrina che ritiene, invece, che una deliberazione senza verbale sarebbe inesistente (G. Branca, in F.I. 1970, I, 1372).

Ciò non toglie che l'inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, annullabile perché non presa in conformità alla legge (art. 1137 cod. civ.): una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state



adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative; le omissioni relative all'individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote comportano dunque l'annullabilità della delibera (Cass. S.U. 7/3/2005, n. 4806), ma siccome la disciplina legislativa non impone il rispetto di aspetti formali fini a se stessi, si ritiene che venga legittimamente predisposto il verbale dell'assemblea in ogni ipotesi in cui esso sia stato redatto in modo da consentire l'individuazione dei condomini che hanno votato a favore oppure contro la delibera oppure si sono astenuti è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote (Cass. 10/8/2009 n. 18192).

E' invece nulla la delibera su materia che esuli dalla competenza dell'assemblea o che vada ad incidere sui diritti individuali del singolo o nel caso in cui la pretesa azionata non sia pertinente rispetto alla deliberazione allegata.

Quanto alla nullità della delibera che incida sui diritti individuali del singolo condominio, si è affermato che la ripartizione delle spese tra i condomini non può violare i principi di cui all'art. 1123 c.c. e che si realizza un'ipotesi di nullità della delibera quando si stabiliscono o si modificano i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale.

Questa ipotesi va tuttavia distinta dal caso, di semplice annullabilità, in cui, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., n. 2 e 3, si determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c.c.(Cass. 19/3/2010 n. 6714); in particolare si è al riguardo affermato che le delibere sono nulle "solo nel caso l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge; sono invece semplicemente annullabili le deliberazioni relative alla ripartizione nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi; il criterio discretivo è dunque quello della consapevole (in questo caso la



delibera è nulla) o inconsapevole (in questo caso la delibera è annullabile) scostamento dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.

L'opposizione a decreto ingiuntivo può essere vittoriosamente proposta da un soggetto erroneamente chiamato a pagare, ma senza esservi tenuto in quanto non condomino o non più condomino.

Quest'ultima ipotesi comprende il caso del soggetto che abbia trasferito la proprietà del suo immobile senza tuttavia rendere noto al condominio il trasferimento; la Cassazione ha ritenuto irrilevante l'apparenza e la buona fede dell'amministratore che abbia agito in via monitoria; al riguardo ha osservato che l'art. 63 disp. att. c.c. può trovare applicazione solo nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo (Cass. S.U. 8/4/2002 n. 5035 che aveva ritenuto onere dell'amministratore, che agisca in via giudiziale, verificare la titolarità dell'immobile prima di intraprendere l'azione giudiziaria; v. anche, per il condomino apparente in quanto non si era mai reso proprietario, Cass. 9/9/2008 n. 23345).

L'art. 63 disp. att. c.c. nel suo riferirsi allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea pare fare riferimento solo ai soggetti che, in quanto condomini, avevano diritto a partecipare all'assemblea e non a chi, avendo ceduto l'immobile non poteva più parteciparvi; per questa considerazione la Corte di Cassazione (Cass. n. 23345/2008 cit.) aveva ritenuto che il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condomino apparente andasse revocato, salva la necessità delle pronuncia sul merito della domanda proposta con il ricorso per decreto ingiuntivo; nel caso esaminato con la citata sentenza si era ritenuto, quanto al merito della pretesa creditoria, che il condomino alienante fosse tenuto a pagare i contributi maturati quando rivestiva la qualità di condomino (ancorchè la delibera di approvazione del riparto fosse successiva alla cessione) e non ancora soddisfatti al momento della cessione.

Nello stesso senso si è nuovamente pronunciata la Cassazione, rilevando che l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali ex art. 1104 cod. civ., è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile; perduta quella qualità non può essere chiesto ne' emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo (Cass. 9/11/2009 n. 23686).



Tuttavia il nuovo art. 63 disp att. c.c. - ultimo comma stabilisce che chi cede diritti sulle unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento della proprietà.

Questa ipotesi non riguarda il caso (per il quale dovrebbe restare applicabile la richiamata giurisprudenza in materia di irrilevanza dell'apparenza) in cui il soggetto abbia semplicemente ingenerato l'apparenza di essere proprietario senza esserlo (come ad esempio nel caso del marito che partecipi alle assemblee condominiali e provveda ai pagamenti, salvo poi dimostrare che era la moglie proprietaria esclusiva dell'immobile), ma riguarda il caso in cui il soggetto sia stato effettivamente un condomino e tuttavia non sia più tale perchè ha ceduto l'immobile senza che all'amministratore fosse data comunicazione.

La ratio della disposizione è diversa da quella di cui al quarto comma dello stesso art. 63 disp att. c.c., che riguarda invece la responsabilità del cessionario e non del cedente e ha la funzione di escludere, nell'ipotesi di successione nel diritto di un condomino, la diretta applicazione dell'art. 1104 cod. civ. che, invece, rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente nell'ipotesi di successione nel diritto di un partecipante alla comunione (v. Cass. 18/8/2005 n. 16975).

La nuova disposizione stabilisce la permanenza del debito per il pagamento dei contributi a carico del cedente (in solido con il cessionario) fino a che non sia adempiuto un obbligo informativo che deve essere adempiuto mediante la trasmissione di un documento (la copia autentica del titolo che determina il trasferimento).

La norma non individua il soggetto tenuto a tale adempimento così che può ritenersi che sia il cedente che il cessionario possano adempiere; entrambi i soggetti sono interessati all'adempimento: il cedente per essere liberato dall'obbligazione e il cessionario per ricevere le comunicazioni dell'amministratore.

La Cassazione a sezioni Unite (Cass. S.U. 8/4/2002 n. 5035) in precedenza aveva affermato che in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà, è



passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale.

La Cassazione era addivenuta a tale conclusione rilevando, tra l'altro: a) che il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato quando la situazione che si pretende apparente sia in contrasto con situazioni giuridiche risultanti dalla pubblicità legale, b) che pubblicità e apparenza sono istituti che si completano l'un l'altro, rispondenti alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; c) che proprio perché tendenti alle stesse esigenze pratiche, logica vuole che dove opera la prima non abbia più ragione di operare la seconda, d) che il principio dell'apparenza trova un limite in tutti quei casi in cui l'ordinamento attribuisce valore costitutivo, probatorio o anche di semplice notizia ad un particolare sistema di pubblicità diretta a rendere nota ai terzi una determinata situazione giuridica sulla quale possono fare legittimo affidamento; e) che il condominio incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato, perché il rapporto giuridico tra il condominio e il singolo condomino, proprietario esclusivo di unità immobiliari, esiste in ogni caso nella realtà e l'istituto dell'apparenza del diritto, che non è di natura processuale, bensì di natura sostanziale, non può valere a giustificare un'iniziativa giudiziaria svincolata dalla realtà.

In questo mutato contesto normativo, mi sembra che possa essere riconsiderato (nel caso di cessione non comunicata) il principio dell'irrilevanza dell'apparenza e l'affermazione secondo la quale l'amministratore avrebbe l'onere di verificare i registri immobiliari prima di intraprendere l'azione giudiziaria contro il condomino, tenendo conto che, nell'ipotesi qui considerata e nel caso in cui l'amministratore agisca in via monitoria producendo un estratto del registro di anagrafe condominiale e lo stato di ripartizione con la delibera di approvazione dell'assemblea:

a) il cedente (mancando la trasmissione della copia autentica del trasferimento) è, per disposizione di legge, debitore (seppure in solido con il cessionario) dei contributi condominiali e, quindi, legittimato passivo dell'azione diretta al pagamento dei contributi;



- b) l'onere di consultazione dei pubblici registri immobiliari dovrebbe essere escluso dalla previsione per la quale le generalità dei singoli proprietari devono essere indicate nel registro di anagrafe condominiale (art. 1130 n. 6 c.c.) ed è obbligo degli interessati comunicare ogni variazione di dati;
- c) cedente e cessionario devono essere consapevoli che in mancanza di trasmissione del titolo le convocazioni per l'assemblea sono legittimamente eseguite al proprietario risultante dal registro di anagrafe condominiale.