



GIUSEPPE DELLA PIETRA

Spigolature processuali intorno a Cass., SS.UU., 14 aprile 2021 n. 9839

L'autore esamina i riflessi processuali della sentenza con cui le Sezioni Unite della Cassazione si sono espresse circa la natura del vizio della delibera condominiale che infrange i criteri di riparto e la sua deducibilità in sede di opposizione a decreto ingiuntivo.

The author analyses the procedural impact of the Joined Chambers of the Court of Cassation's judgement about the nature of the defect affecting the condominium resolution which infringes the allotment criteria and its deductibility during an opposition to injunction proceedings.

Sommario: 1. La decisione delle SS.UU. – 2. L'intreccio dei termini di opposizione all'ingiunzione e d'impugnativa della delibera. – 3. Mancata realizzazione del cumulo. – 4. La mediazione delle due liti. – 5. Le istanze di sospensione di delibera e ingiunzione.

1. La decisione delle SS.UU.

Dopo non breve gestazione¹, le Sezioni Unite fissano un ulteriore punto in tema d'impugnazione delle delibere condominiali per violazione dei criteri di riparto. Affinando il precedente ormai datato (e, a esser sinceri, anche un po' fumoso) di sedici anni prima², con una sentenza elaborata nella struttura, ma lineare negli approdi la Cassazione fornisce nitide linee-guida agli operatori del settore.

Quanto al modo in cui opporre i vizi della delibera al provvedimento monitorio notificato dall'amministratore, le Sezioni Unite dismettono (finalmente, vien da dire) l'indirizzo che voleva il giudice dell'opposizione vincolato all'esistenza e all'efficacia della delibera, e così onerava il condomino che intendeva dolersi dell'invalidità di promuovere separato, parallelo giudizio d'impugnativa. Ne sortiva che solo la sospensione della delibera eventualmente largita nel secondo processo avrebbe neutralizzato la pretesa fatta valere dal Condominio nel giudizio d'opposizione, destinato altrimenti alla conferma dell'ingiunzione pur basata su delibera potenzialmente invalida³.

¹ Il contrasto fu rimesso alle SS.UU. dalla seconda sezione con ordinanza interlocutoria 1° ottobre 2019, n. 24476.

² Cass., SS.UU., 7 marzo 2005, n. 4806, in *Foro it.*, 2006, I, 2902, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, I, 252, con nota di BOGGI, *Annullabilità delle delibere condominiali in caso di mancato avviso ad un condomino ex art. 1137 c.c.*, in *Riv. giur. ed.*, 2005, I, 1116, con nota di CELESTE, *Ribadito dalle Sezioni unite il recente revirement della corte di cassazione sulla differenza tra delibere condominiali nulle e annullabili*, e *ivi*, 1448, nota di DITTA, *Le Sezioni unite e l'annullabilità della delibera approvata in mancanza della convocazione di tutti i proprietari*, in *Giust. civ.*, 2007, I, 2821, in *Arch. loc.*, 2005, 273, in *Giur. it.*, 2005, 2042, con nota di BATELLI, *Nullità ed annullabilità delle delibere condominiali (gli effetti della mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea)*, e in *Corr. giur.*, 2005, 793, con nota di IZZO, *Precisati i confini della nullità ed annullabilità delle delibere condominiali*.

³ Cass., 27 agosto 2020, n. 17863; Cass., 24 marzo 2017, n. 7741; Cass., 23 febbraio 2017, n. 4672; Cass., 19 febbraio 2016, n. 3354, in *Foro it.*, 2016, I, 1758; Cass., 12 novembre 2012, n. 19605, in *Arch. loc.*, 2013, 171; Cass., 23 novembre 2009, n. 24658, in *Giust. civ.*, 2010, I, 38.

Non v'è ragione – dicono oggi i supremi giudici – per impedire a chi può denunciare il vizio in via principale, di spenderlo del pari in via riconvenzionale nello stesso giudizio di opposizione. Con la precisazione che la peculiarità della materia condominiale, per la quale le delibere assembleari *simul stabunt, simul cadent* per tutti i condòmini, esclude che l'annullabilità (a differenza della nullità, che opera *ex se* ed è rilevabile d'ufficio) possa essere opposta in via di mera eccezione, perché ciò devitalizzerebbe la delibera non verso tutti (come nel caso di domanda di annullamento), ma inconcepibilmente verso il solo condomino opponente.

Quanto alla natura del vizio, le Sezioni Unite sposano una linea di condivisibile buon senso: le delibere in contrasto con i criteri di riparto sono annullabili, quando l'infrazione è ristretta alla singola spesa concretamente approvata; nulle, quando l'assemblea ha inteso modificare, in generale e *pro futuro*, il criterio legale o convenzionale che regola il riparto.

Nulla da eccepire, da parte mia, anche a questa opzione. Alle violazioni occasionali (dunque, meno gravi), il principio associa un regime di proficua (per la vita condominiale) stabilizzazione, volta che sia trascorso il termine per l'impugnativa. Le violazioni durature, capaci di riverberarsi sul riparto di future spese della stessa specie, si conservano, invece, rilevabili d'ufficio e deducibili in ogni tempo, senza che l'inerzia del condomino valga a sanare la sovversione della regola introdotta dall'assemblea. Residua semmai il dilemma d'intendere in certi verbali, spesso sintetici, sovente mal scritti, se l'assemblea ha impresso alla deroga (non di rado involontaria, e perciò di ardua decifrabilità) portata generale o ristretta alla specifica spesa. È problema, però, di marca squisitamente interpretativa, del quale la Cassazione non aveva ragione di occuparsi e la cui soluzione resta rimessa alla sensibilità dei giudici di merito.

2. L'intreccio dei termini di opposizione all'ingiunzione e d'impugnativa della delibera.

La pronunzia delle SS.UU. esprime, dunque, un *dictum* processuale e uno sostanziale, entrambi a grandi linee convincenti. Il primo, però, genera riflessi sui quali la Corte legittimamente sorvola, evidentemente perché estranei alla lite su cui sta provvedendo, ma che possono agitare, e non poco, i giorni (e le notti) dei tanti che frequentano in ogni veste (condòmini, amministratori, mediatori, avvocati, giudici) la materia condominiale.

Ammette la Corte che non solo la nullità, ma anche l'annullabilità della delibera che approva il riparto possa essere opposta al decreto ingiuntivo del condominio, purché in via di riconvenzione (non di eccezione) e sempre che sia osservato il termine posto dall'art. 1137 c.c.: ciò che più facilmente potrà accadere quando sia mancata la comunicazione del verbale al condomino assente.

S'innesci qui un primo dubbio. Occorre chiedersi se la notificazione del provvedimento monitorio, dal quale il condomino apprende per la prima volta del riparto invalido e per lui penalizzante, equivale alla comunicazione della corrispondente delibera da cui l'art. 1137, 2° co., c.c., fa decorrere il termine per l'impugnativa.

Salvo che il ricorso per ingiunzione non rechi integrale riproduzione del verbale che ne sta alla base, propenderei per la negativa, atteso che la notifica di un'istanza che richiama in maniera

più o meno estesa, ma non testuale, la fonte legittimante non somministra al condomino la conoscenza da cui possono scattare i fatidici trenta giorni.

Ma il punto non è questo. È che, quale sia la soluzione, i risvolti processuali non sono di facile gestione.

Se si ritiene che la notifica di ricorso e decreto inneschino il termine dell'art. 1137, il condomino soggiacerà in realtà a due termini: uno «apparente» di quaranta giorni, per promuovere l'opposizione, l'altro «effettivo» di trenta giorni per far valere il vizio di annullabilità. La «discronia» potrebbe risultare decettiva per il condomino che, avvertito nel decreto del solo termine «apparente» (art. 641, 1° co., c.c.), si risolvesse all'opposizione quando il termine per il quale non ha avuto ammonimenti (quello «effettivo») è ormai scaduto.

All'inverso, se si accede alla lettura per cui la notifica dell'ingiunzione rende conoscibile, ma non conosciuta, la deliberazione, il termine per far valere il vizio decorrerà solo quando l'amministratore – verosimilmente compulsato dal condomino ignaro⁴ – gliene avrà trasmesso copia. Con il rischio, per il condomino, di essere costretto a un'opposizione «al buio»⁵, ove l'amministratore non gliela fornisca nei quaranta giorni dalla notifica del decreto ingiuntivo, o in tempi ridotti, ove il recapito avvenga a ridosso di quella scadenza. Salvo non immaginare, con un'interpretazione a dir poco creativa, che in questo caso il termine per l'opposizione decorra non dalla notifica dell'ingiunzione, ma dalla sopravvenuta comunicazione della delibera.

Dell'intreccio fra termini e relative azioni si sono disinteressate le Sezioni Unite, all'evidenza perché il tema era estraneo al concreto contendere. Del profilo dovranno, però, farsi carico coloro che vorranno dolersi del decreto ingiuntivo per un vizio di annullabilità della delibera che ne sta alla base.

3. Mancata realizzazione del cumulo.

Dicono le Sezioni Unite che il cumulo (si ripete, più che commendevole) di opposizione e impugnativa serve a scongiurare la moltiplicazione dei processi, evitando che la parte veda respinta l'opposizione in cui non può dedurre il vizio d'invalidità e senta accolta in separato giudizio l'impugnativa della delibera. Di qui la convenienza dell'approdo, armonico alle istanze di economia processuale e al principio di ragionevole durata, nonché utile a scongiurare il potenziale contrasto di giudicati.

L'argomento, senz'altro persuasivo, non varrà, però, in ogni caso, perché non sempre sarà possibile la concentrazione dei processi dinanzi a unico giudice. La convergenza potrà scattare quando le due domande (d'ingiunzione e d'invalidità) sono devolute alla competenza dello stesso giudice. Ove, invece, l'una spetti al giudice di pace e l'altra al tribunale, la competenza funzionale dell'ufficio che ha emanato il decreto impedisce il cumulo: pur investito in via

⁴ Non può dirsi, però, che la notifica del decreto ingiuntivo faccia sorgere in capo al condomino l'onere di attivarsi per acquisire conoscenza della delibera. Non solo di tale onere non scorgo il fondamento normativo, ma a quel punto il dilemma si sposterebbe solo di fuoco: in che termine il condomino deve attivarsi? E cosa accade se non si attiva?

⁵ Da riunire, semmai, al giudizio d'impugnazione della delibera che sarà promosso quando il condomino avrà ricevuto la delibera.

riconvenzionale del vizio della delibera, il giudice dell'opposizione tratterrà la propria causa e rimetterà all'altro la causa d'invalidità che non ricade nella sua competenza⁶, con buona pace dei principi di economia e di ragionevole durata evocati dalle Sezioni Unite.

Si porrà a quel punto il dilemma di come evitare il potenziale conflitto di giudicati. Ritengo che la soluzione sia di sospendere l'opposizione a decreto ingiuntivo fino all'esito del giudizio sull'impugnativa.

È vero che fino a ieri la giurisprudenza tendeva a escludere l'applicazione dell'art. 295 c.p.c.⁷ Era, però, indirizzo ispirato (in maniera più o meno espressa, ma nitida) alla netta separazione fra i due processi. Oggi che il diaframma è caduto, e che l'invalidità della delibera diventa «deducibile» davanti al giudice dell'opposizione, la questione si rende «pregiudiziale» alla pronuncia sulla quota. Con il risultato di rendere applicabile la disposizione che ne raccorda gli esiti alla causa dipendente (l'art. 295, appunto), volta che il processo simultaneo auspicato dalla Cassazione non si sia realizzato per ragioni di competenza, e non solo⁸.

Se poi, in nome della separazione dei giudizi che la distinta competenza in questi casi tornerebbe a ripristinare, si reputasse tuttora inapplicabile l'art. 295, non potrebbe che seguitare a patrocinarsi il raccordo *ex post* delle tutele dato dalla ripetizione dell'indebito o dall'opposizione all'esecuzione del decreto ingiuntivo in cui spendere la dichiarazione d'invalidità della delibera⁹.

4. La mediazione delle due liti.

Non hanno considerato le Sezioni Unite (pur qui perché non vi erano tenute) che l'impugnativa della delibera impone l'esperimento preventivo della mediazione. La difficoltà sta in ciò, che la condizione di procedibilità, pur comune ad ambo le domande, scatta in momenti diversi: a valle della prima udienza, quanto alla pretesa versata nel decreto ingiuntivo; a monte della proposizione, con riguardo alla riconvenzionale proposta dall'opponente¹⁰.

⁶ Nel solco di Cass., 8 agosto 2017, n. 19738; Cass., 12 gennaio 2015, n. 272; Cass., 19 febbraio 2014, n. 3870; Cass., 27 maggio 2011, n. 11749; Cass., 21 novembre 2006, n. 24743.

⁷ Cass., 23 febbraio 2017, n. 4672; Cass., 1° aprile 2014, n. 7546, in *Arch. loc.*, 2014, 433; Cass., sez. un., 27 febbraio 2007, n. 4421, in *Foro it.*, 2007, I, 1441, con nota di richiami di PIOMBO, in *Giur. it.*, 2008, 388, con nota di CONTE, *Sul rapporto di pregiudizialità tra il processo d'impugnazione di delibera assembleare condominiale che approva il piano di riparto delle spese e il procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo del condomino contro la pretesa creditoria del condominio*, in *Corr. giur.*, 2007, 478, con nota di IZZO, *Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento dei contributi condominiali non può essere sospeso per la pendenza del giudizio di impugnazione della relativa delibera*, in *Arch. loc.*, 2007, 265, e in *Giust. civ.*, 2007, I, 1086.

⁸ Si pensi al caso in cui, pur spettando i due giudizi allo stesso ufficio giudiziario, il condomino abbia promosso l'impugnativa non in via riconvenzionale, ma con autonoma domanda, e per qualunque ragione i due processi non siano stati riuniti.

⁹ Raccordo suggerito, testualmente, da Cass., 1° aprile 2014, n. 7546, cit., ed evocato dalle Sezioni Unite nella sentenza qui spigolata. La soluzione, però, non è a tutta tenuta, riuscendo vanificato il diritto del condomino ove l'invalidità della delibera venga dichiarata a opposizione già respinta con sentenza passata in giudicato e a esecuzione ormai conclusa, in virtù del principio di irretrattabilità degli esiti della procedura esecutiva: Cass., 9 luglio 2020, n. 14601; Cass., 13 novembre 2019, n. 29347; Cass., 13 febbraio 2019, n. n. 4263; Cass., 23 agosto 2018, n. 20994; Cass., 18 agosto 2011, n. 17371.

¹⁰ E con onere inverso: a carico del condomino, quanto alla domanda d'invalidità; a carico del condominio, quanto all'opposizione a decreto ingiuntivo, come di recente opinato da Cass., sez. un., 18 settembre 2020, n. 19596, in *Foro it.*, 2020, I, 3424, con nota di DALFINO, *La (persuasiva) soluzione delle Sezioni unite in tema di mediazione e opposizione a decreto ingiuntivo*, e di ZANELLO, *Sezioni unite 19596/20: la «joint venture» di processo e mediazione*. La sentenza è commentata da

Una ricostruzione letterale indurrebbe a pensare a una doppia mediazione: una, immediata, sulla impugnativa; l'altra, differita, sul credito per cui è stata resa l'ingiunzione.

La soluzione non solo sarebbe antieconomica, ma anche contraria al voto delle Sezioni Unite, perché finirebbe per parcellizzare sul piano conciliativo quella vicenda che la Cassazione ha voluto ricompattare in sede giudiziale. E la scissione suonerebbe anche contraria al buon senso. È impensabile che nella mediazione fissata per l'un profilo, le parti lascino separata e intatta l'altra questione, che pur vi è intimamente connessa. Verosimile (ma, direi, certo) che discorrono di ambo i temi, con quella esaustività e quella franchezza che dovrebbero ispirarne la condotta davanti al mediatore.

Deve allora opinarsi che l'un tentativo assorba l'altro, considerandosi la comune condizione di procedibilità soddisfatta all'esito dell'unica procedura. Resta da stabilire se sia la mediazione sull'impugnativa a slittare al tempo in cui il giudice dell'opposizione avrà provveduto sulla provvisoria esecuzione del decreto o se, all'inverso, tocchi alla condizione di procedibilità della domanda di pagamento di essere anticipata nella procedura innescata per la riconvenzionale. È quest'ultima, a mio avviso, la soluzione da patrocinare. In chiave interpretativa, non troverei aggancio per estendere alla mediazione sull'impugnativa la singolare posticipazione dell'art. 5, comma 4, d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28. Mi pare sensato, invece, che il preventivo incontro sulla riconvenzionale assorba e renda superflua la successiva procedura sull'ingiunzione, a condizione che le parti (o almeno una di esse) esplicitino la volontà di mediare anche l'altra controversia o, quantomeno, che dal relativo verbale emerga che si sono considerate (anche per solo per rifiutare l'accesso alla mediazione¹¹) ambo le liti.

Riserverei, perciò, lo svolgimento duplice e separato delle mediazioni ai casi (invero, rari) in cui dal verbale della prima procedura (quella sull'impugnativa) emerga che l'incontro non abbia affatto contemplato la pretesa creditoria, che meriterà perciò nuova mediazione al tempo in cui il giudice si sarà espresso sulla provvisoria esecuzione del decreto.

5. Le istanze di sospensione di delibera e ingiunzione.

All'incrocio delle domande voluto dalle Sezioni Unite si può accompagnare la sovrapposizione delle istanze relative all'efficacia dei provvedimenti impugnati. Precisamente, il condomino è legittimato a chiedere la sospensione dell'esecuzione tanto della delibera censurata, quanto del decreto opposto. Il condominio, convenuto anche in punto d'invalidità della delibera, può domandare l'esecuzione provvisoria del decreto in pendenza di opposizione.

Muovendo dal primo versante, le due istanze hanno oggetto diverso: a rigore, la domanda di sospensione della delibera non comprende anche l'istanza di sospensione del decreto

PAGNOTTA, *Le Sezioni Unite (finalmente) fanno il punto sull'onere della mediazione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo*, in *Judicium*, 2020, 4, 595.

¹¹ Come ormai consentito da Cass., 27 marzo 2019, n. 8473, in *Foro it.*, 2019, I, 3250, con note di DALFINO, «Primo incontro», comparizione personale delle parti, effettività della mediazione, e di ZANELLO, *Cass. 8473/19: conciliazione delle controversie e mediazione in cerca di identità*, in *Arch. loc.*, 2019, 402, in *Giur. it.*, 2019, 2128, con nota di LUISO, *La mediazione obbligatoria, il giudice e la legge*, in *Riv. dir. proc.*, 2020, 434, con nota di MELUCCO, *Partecipazione personale, rappresentanza e assolvimento della condizione di procedibilità nella mediazione*, e in *Foro pad.*, 2019, I, 259, con nota di VAIRA, *Mediazione obbligatoria: comparizione delle parti, rappresentanza sostanziale e perfezionamento della condizione di procedibilità*.

ingiuntivo, e viceversa. Non è detto perciò che la parte che formuli l'una inneschi di per sé, e senza espressa domanda, il dovere del giudice di provvedere anche sull'altra. Al debitore che domanda la sola misura dell'art. 649 c.p.c. un giudice nostalgico dell'indirizzo oggi smentito potrebbe rispondere che la perdurante efficacia della delibera, di cui non è chiesta la sospensione ex art. 1137, 3° co., c.c., non gli concede di sospendere l'esecuzione del provvedimento monitorio. All'inverso, il giudice cui fosse chiesta la sola sospensione della delibera potrebbe addurre che, avendo la deliberazione ricevuto esecuzione con l'emanazione del decreto, di cui non può sospendere l'esecuzione in difetto di domanda, il condomino è privo d'interesse in relazione alla misura cautelare, che a quel punto non gli sarebbe di alcuna utilità. Di qui il suggerimento di formulare, nell'opposizione al decreto ingiuntivo, ambo le istanze, in modo da elidere ogni margine d'inammissibilità del mezzo.

Le due misure hanno, però, presupposti almeno parzialmente comuni, perché i «gravi motivi» di cui all'art. 649 c.p.c. sono nozione a tal punto vaga ed estesa da comprendere in ogni caso le ragioni (quali esse siano) che inducono la sospensione della delibera.

Sarei perciò dell'idea che il giudice che accorda la sospensione ex art. 1137 c.c. non possa negare pari provvedimento per il decreto opposto, atteso che la censura d'invalidità di cui ha appena deliberato la potenziale consistenza è motivo più che grave per impedire che la pretesa viziata in radice venga portata ad attuazione. All'inverso, non escluderei che con lo stesso provvedimento si possa negare la sospensione della delibera, perché il vizio denunziato non emerge con nitore, e accordare quella del decreto per ragioni che esulano dall'invalidità appena esclusa, sia pure in via di *fumus*: si pensi al caso in cui appaia fondata la coeva eccezione di prescrizione.

Più difficile, invece, l'incrocio fra l'istanza di sospensione della delibera e quella di concessione della provvisoria esecuzione del decreto opposto. La naturale esecutività dell'ingiunzione di cui all'art. 63, disp. att. c.c., rende improbabile che il condominio, in sede di opposizione, debba fare appello all'art. 648 c.p.c.

Nel caso, sarei pur qui dell'idea che il giudice che disponga la sospensione della delibera non possa accogliere l'istanza di provvisoria esecuzione. La circostanza che la delibera sia affetta da un vizio, sia pur al momento vagliato entro la sola soglia della parvenza, rende l'opposizione fondata su prova scritta (la delibera a primo impatto viziata, quantomeno) che induce il rigetto. All'opposto, il diniego di sospensione della delibera non si traduce in automatico accoglimento dell'istanza ex art. 648 c.c., quante volte il condomino adduca ragioni altre e scritte (o di pronta soluzione) a corredo dell'opposizione.

Giuseppe della Pietra
Ordinario dell'Università degli studi di Napoli Parthenope