

# Decreto ingiuntivo per il pagamento delle quote condominiali.

La Suprema Corte di Cassazione, con una sentenza resa a fine luglio (la n. 17014 del 20 luglio 2010), conferma quello che può dirsi il consolidato orientamento interpretativo in materia di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali. Secondo i giudici di legittimità, nel giudizio d'opposizione il magistrato è tenuto a verificare solamente l'efficacia della delibera e non anche la sua validità. In sostanza, salvo il caso d'impugnazione contestuale all'opposizione (che tecnicamente s'inquadrerebbe come una domanda riconvenzionale) il giudice deve solo verificare se la deliberazione sulla quale è basata il decreto ingiuntivo è in grado di produrre effetti (ossia, per l'appunto essere efficace).

Prima d'addentrarci nell'esame del contenuto della pronuncia vale la pena individuare i presupposti che legittimano l'emissione di un'ingiunzione di pagamento per omesso versamento dei contributi condominiali. La norma di riferimento è l'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. A mente di tale articolo " *per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*". E' fondamentale, dunque, che il piano di riparto sul quale si basa il provvedimento giudiziario sia stato approvato dall'assemblea di condominio.

E' anche necessario che lo stesso sia valido?

Al riguardo occorre distinguere le ipotesi in cui la deliberazione è annullabile da quelle in cui la stessa è nulla.

Per completezza riportiamo schematicamente le cause di nullità e annullabilità così come elencate nella nota sentenza n. 4806/05.

Sono **nulle** " *le delibere 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*" (Cass. SS.UU. n. 4806/05).

Debbono, invece, considerarsi **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 che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto*" (Cass. SS.UU. n. 4806/05).

## Deliberazione annullabile

La decisione assembleare deve ritenersi efficace e come tale utilizzabile ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. Il condomino che ritenesse sussistenti della cause d'invalidità dovrebbe proporre impugnazione nei modi e nei termini di cui all'art. 1137 c.c. (30 giorni dalla deliberazione, per i dissenzienti, o dalla sua comunicazione, per gli assenti). Ciò nonostante senza un provvedimento di sospensione la deliberazione potrebbe essere utilizzata ai fini della concessione del decreto ingiuntivo e nell'eventuale giudizio d'opposizione la pendenza di un procedimento d'impugnazione sarebbe influente. Stando così le cose il giudice potrebbe solo verificare se il condomino deve effettivamente le somme richieste e non anche se la deliberazione è valida.

Esemplificando: l'assemblea del condominio Alfa approva il rendiconto consuntivo dell'anno di

gestione appena trascorso. Tizio, condomino che non ha ricevuto l'avviso di convocazione e quindi non ha potuto partecipare all'assemblea, impugna la decisione assembleare e non paga le sue quote. Poiché il giudice dell'impugnazione non sospende l'efficacia della deliberazione il condominio può legittimamente richiedere ed ottenere decreto ingiuntivo di pagamento. Nell'eventuale giudizio d'opposizione il magistrato, posto che l'efficacia del titolo su cui si basa il decreto non è stata sospesa e non sussistendo un obbligo di sospensione del processo in attesa della definizione di quello sulla validità della delibera, potrà solamente valutare se il condomino deve effettivamente quella somma e non anche se la delibera è valida o meno (cfr. sulla sospensione del processo Cass. SS.UU. n. 4421/07).

### **Deliberazione nulla**

Nel caso di deliberazione nulla, così come per altri atti, si dice che la stessa è improduttiva di effetti giuridici. In tal senso, pertanto, se nel giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo il condomino facesse valere una causa d'invalidità, il giudicante, anche solo in via incidentale e quindi senza un'efficacia generale, potrebbe rilevare la nullità excepta. In tal caso, è evidente, l'oggetto del giudizio resta sempre sull'efficacia (una deliberazione nulla è inefficace).

Nella fattispecie sottesa alla sentenza n. 17014/10, un condomino notificatogli un decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali faceva opposizione chiedendo in via riconvenzionale la dichiarazione d'invalidità della deliberazione viziata, a suo dire, per la sua omessa convocazione. Né seguiva una separazione dei giudizi (di opposizione e d'impugnazione). Il decreto veniva confermato e la sentenza di primo grado confermata anche in appello.

Ne scaturiva il giudizio di legittimità nel quale i condomini, ricorrenti, lamentavano che la causa d'opposizione avrebbe dovuto avere diverso esito, tra le altre cose, perché la deliberazione era da ritenersi invalida per la loro omessa convocazione.

La Corte di Cassazione, nel ribadire il proprio consolidato orientamento, ha rigettato il ricorso. Secondo i giudici di legittimità, in primo luogo ed in generale, “ *il giudice (dell'opposizione n.d.A.) non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., 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 c.c., comma 2, l'esecuzione della delibera*” (così Cass. 20 luglio 2010 n. 17014).

Quanto alle specifiche doglianze dei ricorrenti, secondo i giudici di piazza Cavour “ *la dedotta mancata convocazione, comportando l'(eventuale) annullabilità, non inficiava la immediata esecutività delle delibere, in base alle quali era stato legittimamente emesso il decreto, e non poteva essere invocata nel giudizio di opposizione: la delibera annullabile - a differenza di quella affetta da nullità- è comunque immediatamente efficace. Tali osservazioni consentono di ritenere che: il Giudice dell'opposizione al decreto non avrebbe potuto, neppure incidenter tantum, rilevare l'invalidità delle delibere impugunate così come ultroneo era il riferimento all'avvenuta estinzione del giudizio di annullamento delle delibere e alla conseguente affermata validità ed efficacia di quelle delibere*”(Cass. 20 luglio 2010 n. 17014).