

Il condominio e l'art. 2377 c.c.

di Luigi Salciarini *

La disciplina che riguarda il condominio negli edifici si incentra, come noto, nel gruppo di norme contenute negli artt. 1117 – 1139 del codice civile, con frequenti contatti con il complesso di precetti riferibili alla c.d. “comunione ordinaria” (di cui ai precedenti artt. 1110 – 1116 c.c.).

Non è raro, tuttavia, che le regole applicabili alla fattispecie condominiale possano rinvenirsi in altri “gruppi” di norme (si pensi, soprattutto, agli articoli sul contratto di mandato – art. 1703 e ss. c.c. – peraltro espressamente richiamati dal penultimo comma dell’art. 1129 c.c.) che completano in maniera organica la disciplina di questo particolare fenomeno abitativo.

In altri casi, il collegamento è a norme singole (si pensi all’art. 1176 c.c. che disciplina le modalità di adempimento dell’obbligazione e, nella specie, dell’incarico dell’amministratore di condominio) che riguardano più settorialmente alcuni aspetti specifici.

È quest’ultimo il caso anche dell’art. 2377 c.c. che, previsto per le società di capitali e riguardante l’annullabilità delle deliberazioni dell’assemblea, è ritenuto applicabile (per analogia ed in forza di identità di *ratio*) anche all’assemblea condominiale.

Vediamone, sinteticamente, gli aspetti interessati.

Innanzitutto va considerato il penultimo comma della norma secondo cui *“L’annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società, e sul risarcimento dell’eventuale danno.”*

La norma è pacificamente considerata applicabile anche al condominio e, nel nostro caso specifico, si riferisce all’ipotesi in cui una decisione dell’assemblea sia stata contestata formalmente da un condomino.

È evidente che la regola di legge interviene nel momento in cui colui che contesta ha già espresso formalmente tale sua posizione di contrapposizione, quindi a situazione conflittuale già instaurata. Poi, a fronte di tale iniziativa del singolo condomino (si direbbe, dell’ “impugnante”) – o *idem est* di un gruppo di condomini – il condominio (e per esso, prima l’amministratore e poi l’assemblea) procede a sostituzione della decisione contestata.

Nel merito della “sostituzione” della delibera impugnata, occorre precisare che la fattispecie si riferisce sia ad una vera e propria “revoca” della deliberazione contestata (vale a dire ad una sua eliminazione espressa senza che si proceda ad ulteriore decisione sostitutiva), sia al caso in cui l’assemblea provvede, successivamente alla contestazione e con modalità implicite, ad una nuova decisione che si sovrappone alla prima, sostanzialmente sanandola.

La differenza tra queste due ipotesi risiede nel fatto che la successiva assemblea che procede a nuova deliberazione, nel primo caso viene chiamata a pronunciarsi su un argomento posto all’ordine del giorno inserito nell’avviso di convocazione che chiaramente richiama la prima riunione contestata (per esempio: “revoca della deliberazione del ...”), nel secondo caso, invece, all’ordine del giorno viene solamente riprodotto l’argomento di cui alla prima riunione (senza citarla) e che ha dato luogo alla contestazione del singolo condomino (cfr. Trib. Macerata, sent. 6 marzo 2018; Trib. Torino, sent. 17 giugno 2011; e Cass., sent. 30 dicembre 1992, n. 13740 che parlano chiaramente di delibera sugli stessi argomenti; per Cass., sent. 9 dicembre 1997, n. 12439; App. Bologna, sent. 16 febbraio 1995; e Cass., sent. 17 marzo 1993, n. 3159 affinché si abbia sostituzione della delibera necessaria non è necessario l’utilizzo di formule *ad hoc*).

In termini più sintetici, la sostituzione della deliberazione contestata può avvenire esplicitamente oppure implicitamente e in entrambi i casi determina gli effetti del citato penultimo comma dell’art. 2377 c.c.

La giurisprudenza sul punto è sostanzialmente granitica.

In argomento, vanno ricordate:

- Cass. ord. 11 agosto 2017, n. 20071, secondo cui , “in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell’art. 2377 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di *ratio*, applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere” (conformi anche Cass., sent. 21 novembre 2019, n. 30479; App. Genova, sent. 15 gennaio 2019; Cass., ord., 6 aprile 2018, n. 8515; Trib. Ivrea, sent. 7 febbraio 2017; Trib. Milano, sent. 24 settembre 2013; Trib. Treviso, sent. 9 marzo 2011; Trib. Roma, sent. 25 novembre 2010; Trib. Pordenone, sent. 6 aprile 2009; Trib. Treviso, sent. 26 marzo 2009; Trib. Benevento, sent. 14 ottobre 2008; App. Napoli, sent. 7 luglio 2008; Trib. Busto Arsizio, sent. 9 maggio 2005; Trib. Monza, sent. 17 marzo 2005; Trib. Arezzo, sent. 10 gennaio 2005; Cass., sent. 28 giugno 2004, n. 11961; Trib. Milano, sent. 23 ottobre 2000; Cass., sent. 29 agosto 1998, n. 8622; Cass., sent. 5 giugno 1995, n. 6304; Trib. Napoli, sent. 13 marzo 1990; Cass., sent. 19 aprile 1988, n. 3069);
- Cass. ord. 8 giugno 2020, n. 10847, per la quale la successiva delibera (sostitutiva della precedente contestata) deve comportare la rimozione dell’iniziale causa di invalidità;
- Trib. Velletri, sent. 17 marzo 2020, per il quale si ha sostituzione della delibera condominiale nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza;
- Cass. sent. 6 dicembre 2016, n. 24957, che ha preso in esame il caso della sostituzione della deliberazione contestata successivamente all’emissione del decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. (oggetto, nella specie, di opposizione), con conseguente inidoneità di tale seconda decisione a fondare il precedente provvedimento monitorio (cfr., negli stessi termini, anche Trib. Roma, sent. 8 gennaio 2020);
- Cass. sent. 10 febbraio 2010, n. 2999, la quale ha avuto modo di precisare che la “seconda” delibera che subentra alla “prima” (contestata) deve essere conforme a legge, altrimenti non possono verificarsi, appunto, gli effetti della sostituzione previsti dall’art. 2377 c.c. (conforme, su tali aspetti, anche Trib. Genova, sent. 3 ottobre 2006; App. Taranto, sent. 7 settembre 1998);
- Trib. Bologna, sent. 28 luglio 1997, secondo cui per aversi l’effetto previsto dall’art. 2377 c.c. occorre che la sostituzione della delibera avvenga, sì in pendenza del giudizio di annullamento, purché prima della sentenza definitiva.

Con riferimento al determinarsi della c.d. “cessata materia del contendere”, come prevista dall’art. 2377 c.c., va pure precisato che tale effetto si verifica non solo (ed ovviamente) se è in corso il procedimento giudiziale di impugnazione ex art. 1137 c.c. ma anche se è stato attivato il prodromico procedimento di mediazione obbligatoria previsto dal dlgs. n. 28/2010.

Le conseguenze sono sempre le medesime, il condominio che provvede alla sostituzione della delibera contestata pone in essere, nel concreto, un riconoscimento delle ragioni di impugnazione e, pertanto, rimane obbligato al rimborso delle spese processuali/giudiziali fino a quel momento sostenute dall'impugnante (comprese quelle del citato procedimento di mediazione da reputarsi necessarie).

Dal punto di vista processuale, la giurisprudenza ha puntualizzato che, verificata la "cessazione della materia del contendere", il giudizio non è completamente svuotato di contenuto ma rimane in ogni caso affidata al giudice la pronuncia finale sulle spese, che va basata sulla valutazione della c.d. "soccumbenza virtuale" (in tal senso, Cass., ord. 11 agosto 2017, n. 20071).

È interessante considerare, sempre sul punto delle conseguenze sul giudizio in corso della sostituzione della delibera contestata, quanto chiarito da alcune sentenze di merito secondo le quali, a seguito della nuova decisione, il condomino che contesta la precedente deliberazione, perde, in buona sostanza, l' "interesse" ad ottenere una pronuncia sul merito (cfr., in tali esatti termini, Trib. Torino, sent. 16 maggio 2011; e Trib. Salerno, sent. 14 settembre 2009). Il collegamento, *sa va sans dire*, è all'art. 100 c.p.c. secondo cui "per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse."

Un secondo profilo di applicabilità al condominio dell'art. 2377 c.c. va riscontrato nell'ultimo comma della norma (che si collega al predetto penultimo in precedenza analizzato quanto alla "sostituzione" della deliberazione – presuntivamente – invalida) anch'esso ritenuto analogicamente applicabile alla nostra fattispecie.

Viene previsto che, nel caso in cui una decisione dell'assemblea sia dichiarata invalida e quindi annullata (oppure, *id est*, anche nel caso in cui sia so-

stituita "volontariamente" dall'assemblea condominiale che, in una successiva riunione, assume un diverso provvedimento sullo stesso argomento) "restano salvi i diritti acquisiti dai terzi sulla base della deliberazione sostituita" (cfr. art. 2377, ultimo comma, c.c.).

Ora, a fronte di questa previsione di legge che fa espressamente salvi gli effetti della deliberazione assembleare posta ormai nel nulla, non può non considerarsi che le conseguenze dell'eventuale annullamento possono essere, innanzitutto, meramente "interne", vale a dire possono riguardare solo la compagine condominiale (come accade nel caso in cui sia stata approvata un'invalida ripartizione di spese). In questa ipotesi, gli esiti sono facilmente gestibili ed anche rimediabili in quanto è la stessa assemblea che è in grado di adottare i provvedimenti necessari affinché la situazione giuridica sia riparametrata su canoni di validità e di regolarità (si pensi ai rimborsi conseguenti all'annullamento di una ripartizione invalida, i quali possono essere disposti direttamente dal consesso dei condomini).

Diverso è il caso in cui la deliberazione annullata abbia (prima dell'annullamento) comportato l'instaurazione di rapporti con i terzi, come nel caso dell'approvazione di opere di manutenzione straordinaria (si consideri, a tal proposito, l'importante collegamento col recente c.d. "superbonus 110%").

Inevitabilmente, dovranno essere affrontate le problematiche relative alle vicende del rapporto instaurato col terzo, agli effetti sulla sfera giuridica di tale soggetto, e, nel frequente caso prima richiamato, del destino riservato al contratto di appalto eventualmente stipulato con la ditta appaltatrice e da quest'ultima eseguito in tutto o in parte.

Sul punto la giurisprudenza ha individuato una soluzione che può essere considerata come pacifica e che si fonda sul richiamo al citato ultimo comma dell'art. 2377 c.c.

La norma, come visto, fa salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi, e quindi, per tornare al predetto esempio, l'appaltatore – se versa in una condizione di buona fede – non viene travolto dall'annullamento (o dalla sostituzione) della deliberazione e conserva i suoi diritti, con la duplice conseguenza che, se il rapporto è ancora *in itinere*, egli può tranquillamente pretendere l'adempimento ed eventualmente proporre corrispondente azione giudiziale, come se la delibera non fosse mai stata annullata; se invece il rapporto è concluso (ipotesi più probabile visti i tempi medi di un procedimento di impugnazione) il condominio non avrà titolo per chiedere restituzioni o rimborsi.

In altri e molto più sintetici termini, per il terzo il rapporto col condominio (sorto sulla scorta di una deliberazione in seguito annullata) prosegue e si conclude come se la decisione dell'assemblea fosse ancora valida ed efficace.

Sul punto, tuttavia, occorre formulare una precisazione: affinché siano salvi i diritti del terzo, è necessario che costui (nel nostro caso, l'appaltatore), sia in una condizione di chiara buona fede... sia cioè totalmente estraneo al "vizio" di invalidità che ha determinato l'annullamento della deliberazione.

Inevitabilmente, quindi, si pone un tema di verifica della natura del vizio della deliberazione e della sua eventuale rilevabilità oggettiva da parte del terzo. Una cosa, infatti, è l'annullamento di una deliberazione per irregolarità

procedimentali di cui il terzo non ha e non deve avere percezione, e un'altra è l'annullamento della deliberazione per violazione di legge che il terzo ben può verificare prima di perfezionare qualsiasi rapporto col condominio.

Non va dimenticato, infatti, che la giurisprudenza ha responsabilizzato l'appaltatore rispetto all'esecuzione di opere straordinarie non preventivamente approvate dall'assemblea (e quindi ha affermato che l'eventuale contratto di appalto stipulato dall'amministratore senza la previa autorizzazione dell'assemblea non è opponibile al condominio e non lo obbliga) e ciò ha fatto in considerazione dell'espressa disposizione di legge (art. 1135 c.c.) che il terzo non può dire di non conoscere (cfr., Cass., ord. 10 settembre 2020, n. 18793; Cass., sent. 8 luglio 2020, n. 14300; Cass., sent. 14 ottobre 2019, n. 25839; Cass., sent. 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass., sent. 25 maggio 2016, n. 10865; nonché Cass., ord. 17 agosto 2017, n. 20136, la quale ha espressamente specificato che non trova applicazione "il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria...").

Tale principio può valere anche per il rispetto di altre norme di legge (come l'art. 1136 c.c. che, tra l'altro, prevede precisi e verificabili *quorum* deliberativi obbligatori) le quali prescrivono specifici requisiti delle deliberazioni, conoscibili e controllabili da chiunque stipuli un contratto col condominio.

Attenzione, quindi, a dare per scontata la "buona fede" del terzo, il quale non può celarsi dietro ad una posizione di sostanziale estraneità alle vicende condominiali, ma deve invece attivarsi (si può dire, secondo "buona fede") per controllare e per pretendere un puntuale riscontro dalla controparte (cioè, dal condominio) su tutto quanto legalmente necessario affinché il reciproco rapporto sia valido e conforme a legge (non è fuori argomento, per esempio, richiamare l'art. 1393 c.c. che, in tema di rappresentanza, dispone che "il terzo che contratta col rappresentante può sempre esigere che questi giustifichi i suoi poteri e, se la rappresentanza risulta da un atto scritto, che gliene dia una copia da lui firmata").



* Avvocato del Foro di Chieti