

## Delibere condominiali nulle e annullabili

*Queste Sezioni Unite ritengono che debbano qualificarsi 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.*

*Debbano, 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 che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. **Cass. SS.UU. 7 marzo 2005 n. 4806***

*In tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle, se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge o, in via convenzionale, da tutti i condomini. **Cass. 28 agosto 2015 n. 17268***

*La delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle millesimali del condominio, adotti un criterio provvisorio, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., u.c. **Cass. 23 gennaio 2014 n. 1439***

*In materia di delibere condominiali sono affette da nullità - che anche il condominio il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza, di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., u.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dei criteri di cui al citato art. 1123 c.c. **Cass. 19 marzo 2010 n. 6714***

*L'omessa indicazione di un argomento, poi, deliberato, all'ordine del giorno, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, ma che non ha eccepito la irregolarità della convocazione (sent. 24 agosto 1998 n. 8344). **Cass. 19 novembre 2009 n. 24456***

*Qualora il deliberato assembleare venga adottato senza il preventivo atto di convocazione tempestivamente inviato a tutti i condomini, esso deve ritenersi annullabile, ai sensi dell'art. 1137 cc, poiché assunto in violazione di pertinenti prescrizioni legislative (v. Cass. SS.UU. n. 4806/2005). **Trib. Roma 24 agosto 2009 n. 17594***

*Deve considerarsi nulla, e non già semplicemente annullabile, la delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale, non rilevando in senso contrario che l'importo della stessa sia modesto in rapporto all'elevato numero dei condomini e alla entità complessiva del rendiconto (cfr. Cass., Sez. 2, 11 dicembre 1992, n. 13111, e Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806). **Cass. 10 agosto 2009 n. 18192***

*In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominatisi, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio*

da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 cod. civ. **Cass. 10 agosto 2009 n. 18192**

L'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea stessa determina l'annullabilità della relativa delibera, con la conseguenza, tra l'altro, che questa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni, giusta il disposto dell'art. 1137 c.c. (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 05 maggio 2004, n. 8493 in Giust. civ. Mass. 2004, 5; Cass. civile, sez. II, 09 gennaio 2004, n. 143 in D&G - Dir. e giust. 2004, 4 99; Cass. civile, sez. II, 01 agosto 2003, n. 11739). **Trib. Torino 6 marzo 2009 n. 1773**

È nulla, e non meramente annullabile, e come tale impugnabile senza limiti di tempo da chiunque abbia interesse, la deliberazione dell'assemblea dei condomini che ponga le spese della lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino, il quale abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima, che è stata deliberata dall'assemblea. **Cass. 8 giugno 1996 n. 5334**