

Inesistenza della delibera assembleare condominiale: cenni

Autore: Vanacore Giorgio

In: Diritti e doveri

Il vizio dell'inesistenza della delibera della delibera assembleare condominiale viene comunemente ravvisato nella mancanza di una fattispecie socialmente rispondente alla nozione di atto giuridico (così, Bianca, Diritto civile, Il Contratto, 3, Milano, 2000, rist. 2002, 614), che, con riferimento alla materia de qua, dovrebbe affermarsi solo quando neppure una parvenza di delibera sussista (es., perché assunta al di fuori dell'assemblea, Cian - Trabucchi Commentario al codice civile, Padova, 2002, sub art. 1137).

Nella medesima direzione, si avrà nullità della delibera nei soli casi tipici ex art. 1418 c.c. (contrarietà a norme imperative, oggetto impossibile, illecito, indeterminato o indeterminabile et similia, cfr. Cass. 2 ottobre 2000, n. 13013).

Come ha sentenziato di recente la S.C., di nullità - inesistenza delle deliberazioni è a parlarsi, col conforto della migliore dottrina, nei soli casi di vizi che ne minano l'essenza stessa di atto giuridico.

Cfr., in termini, **Cass. 7 marzo 2005, n. 4806**: «Sono da ritenersi nulle le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della volontà della prescritta maggioranza; quelle con maggioranze inferiori alle prescritte; le delibere prive degli elementi essenziali; quelle adottate con maggioranza inesistente, apparente o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; le delibere con oggetto impossibile o illecito . . . , contrario all'ordine pubblico, o 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».

Ed ancora, così la citata sentenza chiude sulla nullità delle delibere:

«Dottrina e giurisprudenza ravvisano l'essenza della nullità nella mancanza o nella grave anomalia di qualche elemento intrinseco dell'atto, tale da non consentire la rispondenza alla figura tipica individuata dall'ordinamento. La nullità è considerata lo strumento con cui la legge nega fondamento a quelle manifestazioni di volontà attraverso le quali si realizza un contrasto con lo schema legale e con gli interessi generali dell'ordinamento. Di conseguenza, attraverso la sanzione della nullità, l'ordinamento, esprimendo un giudizio di meritevolezza, nega la propria tutela a programmazioni che non rispondono a valori fondamentali».

Cfr, sul punto, **Trib. Milano 25 luglio 1996**: «Le deliberazioni con le quali vengono in concreto ripartite le spese condominiali, pur se siano adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, rappresentano esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c.; anche se viziate, tali deliberazioni devono considerarsi annullabili e non nulle, poiché danno luogo all'ipotesi delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, rispetto a cui l'impugnazione deve essere proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla deliberazione, ma deve solo stabilire se la delibera sia o non il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea, la quale incontra un limite nell'esercizio delle sue attribuzioni, poiché non può perseguire interessi extracondominiali in contrasto con l'interesse comune».

Giorgio Vanacore

Avvocato in Napoli

<https://www.diritto.it/inesistenza-della-delibera-assembleare-condominiale-cenni/>