



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Condominio: differenza tra delibere nulle e annullabili

9 Novembre 2020Redazione

Termini di impugnazione delle delibere condominiali nulle e annullabili. Quali distinzioni.

Anche chi non è un tecnico del diritto avrà sentito dire che, in materia

condominiale, esistono delibere dell'assemblea **nulle** e **annullabili**. Queste due parole, che apparentemente possono sembrare sinonimi, nascondono in realtà delle grosse differenze. Differenze in merito ai tempi di impugnazione e ai soggetti legittimati a rivolgersi al giudice.

È bene quindi distinguere i concetti di “nullità” e “annullabilità” in ambito condominiale. Lo faremo in questo breve articolo in cui appunto spiegheremo **che differenza c'è tra delibere nulle e annullabili in condominio**. Ma procediamo con ordine.

Delibere annullabili dell'assemblea di condominio

Le delibere affette da un **vizio di annullabilità** possono essere impugnate dinanzi al giudice solo **entro 30 giorni** dalla votazione, per gli astenuti, ed entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale di assemblea per gli assenti.

Le delibere annullabili, quindi, una volta decorsi i predetti 30 giorni senza che sia mai stata prestata opposizione al tribunale, si “sanano”, ossia diventano valide, definitive e non più contestabili.

Con la conseguenza che il condomino cui vengano chiesti, con decreto ingiuntivo, importi per spese condominiali non può opporsi al decreto ingiuntivo stesso eccependo l'annullabilità della delibera: i termini per contestare la stessa sono infatti ormai decorsi. Egli avrebbe dovuto prima opporsi alla **delibera annullabile**, entro 30 giorni, e poi avrebbe potuto **contestare il decreto ingiuntivo**.

L'annullabilità può poi essere fatta valere non da qualsiasi condomino ma solo da chi ha interesse, cioè da chi è stato pregiudicato dal vizio. Tanto per fare un esempio, è annullabile una delibera per la quale uno dei condomini non abbia ricevuto la convocazione in assemblea entro otto giorni. Ebbene, a far valere l'annullabilità dinanzi al giudice potrebbe essere solo il condomino non convocato e non anche gli altri.

Delibere nulle dell'assemblea

condominiale

Le delibere dell'assemblea di condominio che possono ritenersi **nulle** hanno invece la caratteristica di poter essere impugnate in qualsiasi momento, anche oltre i canonici 30 giorni dalla votazione. Ciò succede in forza del fatto che le **delibere nulle** sono quelle affette dai vizi più gravi, quelli cioè che implicano la stessa inesistenza della decisione.

Dunque, per le delibere nulle si può proporre opposizione al giudice **in qualsiasi momento** e chiedere l'annullamento della votazione.

Questo ha un importante effetto anche in merito all'eventuale richiesta di pagamento. Qui, a differenza delle delibere annullabili, è possibile presentare **opposizione a decreto ingiuntivo** anche se non ci si è prima opposti alla delibera. E ciò proprio per il fatto che non ci sono termini massimi per farlo.

Una delibera nulla poi può essere fatta valere da chiunque, ossia da tutti i condomini, a prescindere da chi, nei fatti, sia stato pregiudicato da essa.

Quali sono le delibere condominiali nulle e quelle annullabili?

Ma come distinguere, nella pratica, una delibera nulla da una annullabile?

In generale, sono nulle tutte le delibere assembleari di condominio **[1]**:

- prive degli elementi essenziali;
- quelle con oggetto impossibile o illecito;
- quelle con oggetto non rientrante nella competenza dell'assemblea;
- quelle che vanno ad incidere su diritti dei condomini su cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ogni condomino (ossia sull'uso degli appartamenti che ogni proprietario può farne);
- quelle invalide in relazione all'oggetto.

Viceversa, sono annullabili **[2]** le delibere:

- con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
- quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta da legge o

regolamento condominiale;

- quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o informazione dell'assemblea;
- quelle genericamente affette da irregolarità nel **procedimento di convocazione** e quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

DELIBERE NULLE	DELIBERE ANNULLABILI
prive degli elementi essenziali	affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea
con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume). Ad esempio la Cassazione ha dichiarato nulla la delibera con cui l'assemblea aveva autorizzato alcuni condomini a collegarsi ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, ecc.) permettendo la trasformazione di alcuni locali sottotetto, inizialmente destinati a lavanderia-stenditoio, in vani abitabili. Tale trasformazione era vietata dallo strumento urbanistico ed il condominio aveva assunto la delibera solo per permettere ai condomini interessati di usufruire del condono edilizio violando, in questo modo, le norme urbanistiche. La delibera, in questo caso, è stata ritenuta nulla perché assunta in contrasto con la legge	genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea (violazione del quorum costitutivo)

<p>con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea</p>	<p>adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale (violazione del quorum deliberativo)</p>
<p>che incidono sulla proprietà esclusiva di singoli condomini (si pensi alla delibera che decide di eliminare il balcone privato per installare un ascensore esterno)</p>	<p>che violano norme che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto</p>
<p>che incidono sulle cose o servizi comuni; in materia di ripartizione delle spese quando, a maggioranza, stabilisce o modifica i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità dal principio dei millesimi fissato dal Codice civile o dal regolamento contrattuale (è infatti necessaria l'unanimità per modificare le tabelle)</p>	<p>attinenti discrasie tra l'ordine del giorno e quanto deliberato</p>
<p>assunte in violazione dei quorum stabiliti da norme inderogabili civilistiche o regolamentari (si pensi, per esempio, al caso in cui il regolamento contrattuale richieda l'unanimità mentre la delibera venga assunta a maggioranza)</p>	<p>se nel verbale d'assemblea non siano riportati i nominativi dei condomini contrari o astenuti con i relativi millesimi; è sufficiente, salvo il caso di omonimia, riportare il solo cognome dei condomini dissenzienti</p>
<p>che ratifica una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale. Irrilevante che la spesa sia minima in rapporto all'elevato numero dei condomini e alla entità complessiva del rendiconto (si pensi alle spese del telefono privato dell'amministratore)</p>	<p>se è stata omessa la convocazione di un avente diritto a partecipare all'assemblea</p>

<p>nel caso in cui la convocazione dell'assemblea sia stata effettuata da un soggetto totalmente non legittimato alla convocazione (il che capita, per esempio, nei complessi immobiliari complessi, ove l'amministratore del "blocco A" proceda alla convocazione del "blocco B" ovvero convochi l'assemblea per deliberare in merito a problematiche che rientrerebbero nelle competenze di altro amministratore); quando sia assunta da singoli condomini mediante referendum con consultazione verbale separata</p>	<p>se partecipa all'assemblea un rappresentante munito di un numero di deleghe superiore a quelle stabilite dalla legge o dal regolamento; se la delibera viene approvata con una maggioranza inferiore a quella disposta dalla legge</p>
<p>quando si assegna a maggioranza i posti auto in cortile in base ai millesimi di ciascun condomino</p>	<p>se l'amministratore di condominio si è rifiutato di far esaminare i documenti giustificativi delle spese riportate nel rendiconto consuntivo da approvare nell'assemblea appositamente convocata</p>
<p>si addebiti ad un condomino le spese concernenti una manutenzione necessitata da un danno provocato nella sola presunzione di sua colpa</p>	<p>se viene votata una questione non indicata nell'ordine del giorno ma riportata alla voce "varie ed eventuali" per l'indeterminatezza dell'argomento da trattare</p>
<p>quando si deliberi interventi su aree a parcheggio incidendo sui diritti individuali di un condomino</p>	<p>se l'ordine del giorno è incompleto o generico, tale da non consentire di comprenderne preventivamente ed esattamente il contenuto e la relativa portata</p>

si impedisca ad un condomino, in conflitto di interessi con il condominio e portatore di una delega, di votare la relativa delibera per conto del suo delegante	
si deliberi a maggioranza di sopprimere l'impianto di riscaldamento centralizzato senza sostituzioni	
si impedisca a un condomino di mutare la destinazione d'uso di un appartamento, per esempio da abitazione a studio di amministrazione condominiale, in assenza di un'apposita clausola contrattuale del regolamento	
si deliberi una transazione che leda i diritti di un condomino	
quando si deliberi l'installazione di un ascensore che renda difficoltoso l'accesso alla propria abitazione anche ad un solo condomino	
quando si addebiti a un solo condomino le spese legali di una causa sostenute dal condominio	

Approfondimenti

Per ulteriori approfondimenti, leggi:

- [Impugnazione assemblea condominiale: termini](#);
- [Impugnazione delibera condominiale: termini](#);
- [Impugnazione delibera condominiale: decorrenza del termine](#).

[1] Trib. Torino, sent. n. 2396/2014.

[2] Cass. S.U. sent. n. 4806/2005 del 7.03.2005.

Autore immagine: it.depositphotos.com

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl