

9 maggio 2023 17:04

Il Condominio. Nullità della delibera assembleare per impossibilità giuridica dell'oggettodi [Laura Cecchini](#)

La controversia oggetto della disamina del Tribunale di Cosenza ([sentenza n.358 del 28 febbraio 2023](#)) attiene ad un interessante ed esplicativo caso pratico ove un condomino impugna le delibere condominiali assunte dalla assemblea contestando tra più censure, la nullità di una di esse per impossibilità giuridica dell'oggetto essendo stata adottata al di fuori delle proprie attribuzioni. La fattispecie in esame è, dunque, l'occasione per affrontare il discusso tema della nullità delle delibere condominiali ma, anche e soprattutto, per sottolineare come debba essere apprestata una attenta indagine della situazione concreta della questione sottoposta al vaglio del Giudicante nonché uno scrupoloso esame dei profili giuridici sottesi alla stessa.

Nullità della delibera assembleare per impossibilità giuridica dell'oggetto, quando ricorre? Fatto e decisione

La vertenza nasce dalla impugnazione di delibere condominiali con le quali l'assemblea ha disposto delle somme complessivamente corrisposte dalla assicurazione, a titolo di risarcimento dei danni subiti alle parti comuni e, anche, a quelle private a seguito del verificarsi di un incendio nell'edificio.

A conforto della propria doglianza il condomino ha dedotto ed eccepito la nullità e, in ipotesi, la annullabilità, delle delibere adottate lamentando l'omessa rituale convocazione, la non veridicità dei dati contabili e l'erronea ripartizione attuata, esorbitante il potere deliberativo dell'assemblea, avendo deciso l'utilizzo della intera liquidazione dei danni riconosciuta, senza individuare e versare al medesimo la parte relativa ai danni spettanti per la di lui proprietà.

Costitutosi in giudizio, il condominio ha contestato in primis la inammissibilità della domanda per indeterminatezza e genericità, nonché l'intervenuta decadenza della impugnazione tenuto conto del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., concludendo per il rigetto della stessa.

Ebbene, con riferimento all'eccezione preliminare, il Giudice l'ha respinta spiegando che dall'atto di citazione emergeva l'oggetto della impugnazione essendo individuate espressamente le delibere ed essendo state precisate le obiezioni sulla validità ed efficacia delle stesse con riferimento alla sfera giuridica dell'attore.

Al contempo, il Giudice ha dichiarato l'inammissibilità delle censure avanzate dall'attore relativamente ai vizi inerenti la convocazione e la non veridicità della documentazione posta a fondamento delle delibere in quanto profili che attengono all'annullabilità per cui è intervenuta decadenza.

Diversamente, per una delle delibere impugnate, il Giudice ha riconosciuto il fondamento delle doglianze articolate dall'attore dichiarando la nullità della stessa per aver l'assemblea disposto in merito all'integrale indennizzo ricevuto senza alcun accantonamento o corresponsione in suo favore della parte a questi dovuta per i danni subiti alla sua proprietà esclusiva.

Sul punto, è certamente esaustiva e compiuta la motivazione resa, espressa con minuziosa analisi dell'orientamento della Giurisprudenza in materia di nullità e annullabilità delle delibere. Nella trattazione del merito della causa, l'apprezzamento del Tribunale investe, primariamente, la valutazione sulla categoria giuridica della nullità delle delibere condominiali. In proposito, rigorosamente, il percorso logico-giuridico è intrapreso dando atto che la categoria della nullità delle delibere è residuale in rapporto a quella generale della annullabilità. A tal riguardo, viene rammentato che può affermarsi la sussistenza del vizio di nullità solo qualora la delibera sia affetta (i) da assoluta carenza dei suoi elementi costitutivi essenziali quali la volontà della maggioranza, l'oggetto o la causa, (ii) da impossibilità materiale o giuridica dell'oggetto che ricorre, nella prima ipotesi, quando non è concretamente attuabile mentre, nella seconda, se esorbita le proprie attribuzioni, oppure (iii) da illiceità, ovvero quando la decisione è contraria a norme imperative (art. 1138, IV comma, c.c. e art. 72 disp. att. c.c.), all'ordine pubblico o al buon costume.

Considerazioni conclusive

Per quanto attiene ad uno dei vizi di cui al punto (ii) indicato nel paragrafo che precede, ed esattamente quello inerente l'impossibilità giuridica dell'oggetto, è utile ribadire che, come noto, l'assemblea può assumere unicamente decisioni che abbiano ad oggetto la gestione dei beni e servizi comuni, rivestendo la medesima la qualità e qualifica di organo deliberativo della compagine condominiale.

In ragione di ciò, è di tutta evidenza che esulano dalla competenza della assemblea quelle determinazioni che non rientrano nelle proprie attribuzioni tra cui, indubbiamente, i diritti individuali (esclusivi) dei singoli condomini o di terzi.

Ne consegue che il potere deliberativo della assemblea esiste ed è legittimamente esercitato solo nel caso in cui vengano rispettate le attribuzioni che le sono consentite dalla Legge in quanto una decisione assunta in difetto delle stesse coinvolge, inevitabilmente, il presupposto che valida detto potere.

Pertanto, qualora l'assemblea adotti una delibera che eccede le sue attribuzioni si configura una ipotesi di carenza assoluta del potere esercitato che comporta la nullità radicale per impossibilità giuridica dell'oggetto.

A conferma, per indirizzo costante e consolidato della Giurisprudenza "Le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per impossibilità giuridica dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro" (Cassazione civile sez. II, 14/01/2022, n.1059).

Peraltro, la rilevanza del difetto assoluto di attribuzioni era già stata oggetto di una sentenza a Sezioni Unite della Suprema Corte, con la quale è stato statuito che "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale 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" (Cassazione civile sez. un., 07/03/2005, n.4806).

Alla luce dei principi sopra richiamati, è giusta la sentenza in commento, laddove ha dichiarato la nullità della delibera impugnata, per impossibilità giuridica dell'oggetto, nella parte in cui ha stabilito l'utilizzo integrale della somma ricevuta a titolo di risarcimento, senza alcuna distrazione delle somme dovute a condomino attore per i danni ai beni riferibili ai beni di sua proprietà esclusiva in quanto l'assemblea ha ivi agito al di fuori delle proprie attribuzioni e, per l'effetto, in totale assenza del potere deliberativo esercitato.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)