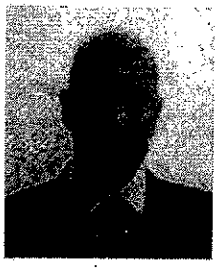
di Claudio Turci (*)

Le diverse sfumature dell'invalidità delle delibere assembleari: nullità e annullabilità

Uno degli argomenti più trattati, in materia condominiale, è la differenza tra il difetto di nullità e quello di annullabilità delle delibere assembleari. Nell'articolo si pone l'accento sulle rilevanti differenze fra le due fattispecie sia in relazione ai requisiti e alle condizioni richieste, che ai termini di decadenza per eccepire tali difetti.

Una delle tematiche più delicate in materia condominiale è l'invalidità delle delibere assembleari e la differenza tra il difetto di nullità e quello di annullabilità delle adunanze. In entrambi i casi le delibere risultano affette da un vizio la cui qualificazione ne determina la nullità o l'annullabilità, con rilevanti differenze sia per quanto concerne i requisiti e le condizioni richieste, che i termini di decadenza per eccepire i predetti difetti.

Una delibera condominiale è affetta da nullità quando il vizio è talmente grave da rendere invalida la decisione assunta nell'assemblea. Tale patologia si riscontra quando il suo oggetto è impossibile o illecito, ossia contrario all'ordine pubblico, a norme imperative di legge, a norme costituzionali, alla morale o al buon costume. Si pensi ad esempio al caso in cui durante l'assemblea condominiale, questa ultima abbia previsto il perseguimento di determinati soggetti per motivi discriminatori, o anche nell'ipotesi in cui l'assemblea abbia approvato un abuso edilizio: tali decisioni sarebbero estremamente e palesemente in violazione delle norme costituzionali e a norme di legge.



La delibera è altresì nulla quando l'insieme dei partecipanti abbia deciso relativamente ad un oggetto che esula dalla competenza e dai poteri dell'assemblea, come nel caso in cui si deliberi illegittimamente su diritti soggettivi dei singoli condòmini, finendo per arrecare quindi un pregiudizio agli stessi. Sono inoltre nulle le delibere che risultano prive di elementi essenziali prescritti sia *ex lege* che dal regolamento condominiale; si pensi ad esempio all'ipotesi in cui manchino i nominativi dei votanti o risulti assente l'ordine del giorno, così come le delibere assembleari che ledono i diritti di ciascun condòmino sulle cose o sui servizi comuni o sul proprio piano o sulla propria porzione di piano (come ad esempio quando si installi un impianto di ascensore in pregiudizio dei diritti di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti al condominio).

E' altresì causa di nullità la modifica dei criteri di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione di servizi nell'esclusivo interesse comune, e per tutte le innovazioni, così come previste ai sensi dell'art. 1123 c.c. senza la prescritta approvazione all'unanimità. Sul punto la Suprema Corte ha precisato che occorre distinguere tra: 1) le delibere condominiali con le quali l'assemblea stabilisce o modifica i criteri di ripartizione diver-samente da quanto previsto dall'art. 1123 c.c.; 2) le delibere con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari