

Deliberazioni assembleari nulle: perché può impugnarle anche il condomino che ha votato favorevolmente?

(24/10/2011)

di Alessandro Gallucci,

Sappiamo che, per quanto enunciato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, " *sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto*" e " *che sono da ritenersi 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 informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto*" (Cass. SSUU. 7 marzo 2005 n. 4806). Corollario di questa dichiarazione di principio è il seguente: le deliberazioni annullabili possono essere impugnate dai presenti (dissenzienti ed astenuti) nel termine di trenta giorni della loro adozione o dagli assenti entro il medesimo termine che però decorre dalla comunicazione delle decisioni assembleari. Per le deliberazioni nulle, invece, è solito affermarsi che l'impugnazione può essere proposta da chiunque vi abbia interesse ed in qualsiasi momento.

In questo articolo proveremo a rendere chiaro cosa debba intendersi con la locuzione " *chiunque v'abbia interesse*" e perché in essa sono, spesso, **ricompresi anche i condomini che, rispetto alla decisione nulla, hanno votato favorevolmente**. Per comprendere le ragioni partiamo dalle deliberazioni annullabili. I vizi riconducibili in questa patologia sono tutti procedurali: l'omessa convocazione, la mancanza delle maggioranze, ecc. Il condomino che ha votato favorevolmente, visto e considerato che l'unico elemento patologico non lo riguarda (es. perché è stato convocato), non avrà interesse ad agire. Diverso il caso della **decisione assembleare nulla**: si pensi alla delibera che vieta di

detenere animali domestici o a quella che impone una ripartizione delle spese difforme dal criterio di ripartizione vigente. Nel primo caso, ad esempio, il condomino favorevole subisce comunque un danno dato dall'impossibilità di usare la propria unità immobiliare in modo pieno ed esclusivo. Nel secondo, invece, la situazione cambia: la diversa ripartizione delle spese, infatti, potrebbe creargli anche un vantaggio. E' per questo che la legittimazione da parte del condomino favorevole non è automatica ma dev'essere valutata caso per caso . In tal senso la Cassazione ha precisato che *" il condomino il quale abbia partecipato all'assemblea, anche se abbia espresso voto conforme alla deliberazione che si assume nulla, è legittimato a far valere la nullità sol che alleghi e dimostri di avervi interesse e cioè che la deliberazione, se non annullata, gli arrechi un qualche apprezzabile pregiudizio, in quanto da una parte il principio di cui all'art. 1421 c.c., secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diverse disposizioni di legge, non risulta derogato dalle norme in tema di comunione o di condominio e dall'altra la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere (art. 157 c.p.c.) è propria della materia processuale, ma è estranea alla materia sostanziale, dove l'azione è concessa anche a chi abbia partecipato alla stipulazione di un atto nullo".* (così Cass. 27 maggio 1982 n. 3232)

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci