

## **Condominio, meno delibere nulle**

*ROMA - La Cassazione restringe il campo delle nullità in materia condominiale. E, stabilendo che la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea anche a uno solo dei condomini non rende la delibera nulla, ma solo annullabile, fissa anche una serie di regole generali suscettibili di un'applicazione più ampia.*

*Le Sezioni unite civili, con la sentenza n. 4806 depositata il 7 marzo, risolvono definitivamente un conflitto sorto, nel corso del tempo, fra diversi orientamenti della Suprema corte. Fino al 2000, infatti, è rimasto fermo il principio della nullità della delibera da ricondurre ora alla difettosa costituzione dell'organo deliberante, ora all'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea, in maniera tale da essere parti del procedimento di formazione delle delibere. A partire dal 2000, invece, la Corte ha affermato che la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a un condomino determina la semplice annullabilità della delibera e, quindi, la sua definitività nel caso non venga impugnata entro trenta giorni.*

*Ora la pronuncia delle Sezioni unite arriva a fare chiarezza partendo da una premessa che al collegio è sembrata d'obbligo e cioè che in tema di condominio il Codice civile non indica alcuna nullità. L'articolo 1137, infatti, stabilisce espressamente, contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, che ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria entro trenta giorni (che decorrono dalla data di deliberazione per i dissenzienti e da quella di comunicazione per gli assenti). <Il breve termine di decadenza - osserva la Corte - e la individuazione delle persone legittimate (ben poche) alla impugnazione dimostrano essere contenuta un'ipotesi di annullabilità>.*

*Poi la sentenza si sofferma sulla definizione della nullità <virtuale>, sottolineando la differenza tra costruzione normativa, quando norme di legge vietano il compimento di determinati negozi, senza però stabilire la specifica sanzione in caso di inosservanza, e costruzione dottrinale e giurisprudenziale, come avviene invece nel settore del condominio per impedire l'efficacia definitiva delle delibere mancanti degli elementi costitutivi. La stessa Cassazione riconosce che ammettere l'efficacia definitiva di una delibera*

*gravemente viziata per assenza di una tempestiva impugnazione <non sembra giusto>. Così, mancando una specifica previsione normativa, la nullità può essere ammessa solo nei casi più gravi. A questo punto le Sezioni unite introducono la distinzione tra momento costitutivo e momento di gestione nell'ambito del condominio, precisando che i vizi verificatisi nel primo momento - che riguarda la nascita del diritto individuale sulle cose, gli impianti e i servizi comuni - sono più gravi di quelli verificabili nel momento di gestione, che invece riguarda la sola organizzazione. Per questi ultimi così si rafforza l'ipotesi di una semplice annullabilità. A essere smontate sono poi le due principali tesi a favore della nullità della delibera per mancata convocazione di un solo condomino: l'argomento secondo cui l'assemblea non può deliberare se non risulta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e la considerazione della convocazione come momento che non riguarda il solo procedimento, ma la stessa possibilità di applicazione del principio maggioritario. Ma per le Sezioni unite l'impossibilità di deliberare validamente se tutti i condomini non sono stati convocati può essere aggirata osservando che, in mancanza di convocazione, la delibera non è definitivamente valida ma soggetta a impugnazione nel termine di 30 giorni. Lo stesso per quanto riguarda il principio maggioritario, la sentenza avverte che se, sulla base di questo principio, si vincolano anche tutti i condomini assenti o dissenzienti, non deve essere considerata scandalosa la mancata convocazione di un condomino: a essere evitato è solo il rischio di conseguenze gravi sulla gestione del condominio nel caso venga considerata possibile l'impugnazione anche a distanza di moltissimo tempo. A corroborare infine la posizione delle Sezioni unite c'è anche la riforma del diritto societario che ha privilegiato l'interesse della società alla stabilità delle delibere riservando i casi di nullità a ipotesi particolari, ben definite e gravi. Netta la conclusione per cui devono <qualificarsi nulle le delibere 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, e quelle comunque invalide in relazione all'oggetto>.*

**GIOVANNI NEGRI**