

# Contro le delibere contestazione a due vie

---

## Assemblea

---

La distinzione tra nullità e annullabilità chiarita dalle Sezioni Unite

---

**Luigi Salciarini**

La Corte di appello di Bari con la sentenza 1459/2023 ha affrontato il tema del grado di invalidità delle

deliberazioni dell'assemblea condominiale. I giudici, nel decidere di un caso riguardante il pagamento delle spese per il consumo dell'acqua e la ripartizione tra i condòmini, hanno confermato i principi di diritto espressi dalla pronuncia Cassazione Sezioni unite 9839/2021.

La Corte ha ribadito che «l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, mentre la nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi co-

stitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico ossia contrario a «norme imperative», all' «ordine pubblico» o al «buon costume».

Il principio appare alimentato dall'intenzione di deflazionare il contenzioso condominiale e di privilegiare la stabilità delle decisioni assembleari.

Tuttavia non sempre riesce davvero a fare i conti con le numerose sfaccettature del fenomeno condominiale. Si pensi, ad esempio, a tutte quelle delibere che «a maggioranza»

adottano decisioni che competono all'unanimità dei condòmini per citare il caso più frequente.

Le ipotesi di delibere nulle non sono rare e comprendono anche tutte quelle decisioni che violano norme inderogabili: per esempio, l'approvazione di una clausola del regolamento che deroga ai quorum maggioritari prescritti per legge oppure limiti la facoltà di ciascun condomino di partecipare alle riunioni delegando una persona di fiducia, o ancora l'approvazione di innovazioni vietate.