

No ai bidoni dei rifiuti che limitano la proprietà

Delibere nulle

Per comprimere il diritto di un condomino va acquisito il suo consenso espresso

Ivan Meo
Roberto Rizzo

Il Tribunale di Latina, nella sentenza n. 1261/2024, ha ribadito il principio per il quale sono nulle, per difetto assoluto di attribuzioni, le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini che, utilizzando il principio maggioritario, e non quello fondato sul consenso unanime ed espresso degli interessati, incidono in senso negativo sul diritto esclusivo dei singoli condòmini dissenzienti.

A originare la pronuncia era l'impugnazione di due, successive, delibere assembleari, relative allo smaltimento dei rifiuti.

La condomina ne chiedeva, quanto alla prima, l'annullamento

per incompletezza dell'ordine del giorno e, quanto alla seconda, la declaratoria di nullità, per avere, l'assemblea dei condòmini, deliberato in maniera tale da limitare il suo diritto di proprietà, nonostante il suo dissenso tempestivamente manifestato.

L'assemblea aveva deciso di posizionare i carrellati per la differenziata in prossimità della strada d'accesso alla sua abitazione, in una curva a gomito, impedendole le manovre di uscita dell'auto.

Il Tribunale di Latina, in accoglimento integrale delle richieste della condomina, evidenziava in particolare che la collocazione dei bidoni a ridosso del passo carrabile di accesso alla proprietà dell'attrice ne limitava l'utilizzo. Non essendo mai stato acquisito il consenso espresso a subire tali limitazioni da parte dell'interessata, che anzi si era fermamente opposta, deve dichiararsi la nullità (e non l'annullabilità) del deliberato assunto dalla compagine assembleare con metodo maggioritario, e non all'unanimità.