



# SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO.

**I POTESI DI INVALIDITÀ  
DELLE DELIBERE**  
6 NOVEMBRE 2023



# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

Le delibere assembleari possono essere invalide se assunte in violazione del regolamento condominiale o delle norme che regolano il procedimento assembleare o se il loro contenuto non sia conforme alla legge o per mancato raggiungimento delle maggioranze necessarie.

Vi sono due tipi di invalidità individuati dalla giurisprudenza (Cass. SU 07.03.2005 n. 4806): l'**annullabilità** e la **nullità**, a seconda della gravità ed intensità del vizio da cui è affetta la delibera.

Contro le deliberazioni affette da invalidità si può fare ricorso all'autorità giudiziaria promuovendo un'azione giudiziale (art. 1137 c.c.) o, qualora il regolamento condominiale lo preveda, devolvere ad arbitri la risoluzione dell'eventuale lite condominiale (circostanza espressamente riconosciuta come possibile dalla giurisprudenza - tra le altre, Cass. 10.01.1986 n. 73 e Cass. 20.06.1983 n. 4218).

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 1. Annullabilità

Sono considerate annullabili le delibere:

- affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di formazione dell'assemblea;
- genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione;
- con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
- adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta per legge o dal regolamento condominiale;
- che violino norme che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto.

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 2. Nullità

Sono nulle le delibere:

- prive degli elementi essenziali;
- con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume);
- con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea;
- che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini;
- comunque invalide in relazione all'oggetto.

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 3. Azione di annullamento - Chi può impugnare

Innanzitutto, per poter impugnare una delibera assembleare è necessaria la qualità di condòmino.

Tra i condòmini possono impugnare individualmente e separatamente solo quelli che erano **assenti** all'assemblea o **dissenzienti** all'assunzione della delibera (art. 1137 c.2 c.c.).

Sono inoltre legittimati all'impugnazione:

- il condòmino che si è **astenuuto** dalla votazione, che viene equiparato al condòmino dissenziente (Cass. 10.10.2007 n. 21298);
- il condòmino che si è **allontanato** dall'assemblea, salvo che non abbia conferito delega ad altro che abbia votato a favore della delibera (Cass. 13.02.1999 n. 1208);
- il **conduttore** ma solo limitatamente alle assemblee cui ha partecipato aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (art. 10 L. 392/1978; Cass. 22.04.1995 n. 4588).

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 3. Azione di annullamento - Interesse ad impugnare

Il condomino che impugna una delibera assembleare deve avere un **interesse concreto, attuale e giuridicamente rilevante** all'annullamento della delibera stessa (Cass. 14.12.1988 n. 6817).

In generale si ritiene che ogni condomino assente o dissenziente abbia uno specifico interesse ad agire (come richiesto dall'art. 100 c.p.c.) costituito proprio dall'accertamento dei vizi di legittimità da cui sono affette le deliberazioni, nell'ottica dello svolgimento delle relazioni condominiali nel rispetto delle regole (Cass. 25.08.2005 n. 17276; Cass. 23.03.2001 n. 4270).

È stato **escluso** l'interesse ad agire del condomino che abbia impugnato delibere meramente programmatiche (Trib. Genova 02.07.2004) o che siano di conferma di altra precedente non tempestivamente impugnata (Cass. 06.07.1973 n. 1923).

Infine, nel caso di una delibera che sostituisca un'altra precedente invalida di identico contenuto viene meno l'interesse all'impugnazione della prima delibera (Cass. 28.06.2004 n. 11961; Cass. 22.07.2002 n. 10683).

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 3. Azione di annullamento - Destinatario dell'azione

L'impugnazione della delibera annullabile deve essere proposta nei confronti del Condominio, in persona dell'amministratore, il quale ha la rappresentanza dei condòmini in ordine alle liti passive in tutte le controversie che abbiano ad oggetto i servizi e i beni comuni (art. 1131 c.c.).

La rappresentanza in giudizio dell'amministratore esclude la necessità di chiamare in causa tutti i condòmini (Cass. 16.04.2007 n. 9093).

L'amministratore è legittimato a rappresentare il Condominio anche nelle controversie in cui sia impugnata la delibera assembleare con cui sia stato nominato, salvo non sia stata disposta la sospensione della medesima delibera (Cass. 29.01.1974 n. 237).

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 3. Azione di annullamento - Termine

Le delibere contrarie alla legge o al regolamento condominiale possono essere impugnate, sotto pena di decadenza, **entro il termine di 30 giorni** (art. 1137 c.3 c.c.), che decorre:

- per i dissenzienti, dalla data della delibera;
- per gli assenti, dalla data di comunicazione della delibera.

Si tratta di un **termine perentorio di decadenza** (Cass. 15.01.1976 n. 132).

Il termine è soggetto alla **sospensione feriale** dei termini processuali.

Una volta decaduto il termine, la delibera non può più essere impugnata ed è valida ed efficace ed esplica i suoi effetti nei confronti di tutti i condòmini. L'eventuale impugnazione oltre i termini deve essere tempestivamente eccepita dal Condominio, non potendo la decadenza essere rilevata d'ufficio dal giudice.

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 4. Azione di nullità - Chi può impugnare

L'azione giudiziale per far dichiarare la nullità di una delibera assembleare può essere intentata **in ogni tempo e da chiunque vi abbia interesse**, e cioè da un terzo estraneo al Condominio o da qualunque condomino sia che fosse dissenziente o assente all'assemblea, sia anche astenuto o favorevole alla delibera stessa.

La nullità può inoltre essere rilevata **d'ufficio** dal giudice.

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 4. Azione di nullità - Interesse ad impugnare

L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere **concreto** ed **attuale**: la pronuncia di nullità della delibera deve cioè comportare un vantaggio effettivo a favore di chi la impugna.

In particolare il condomino che impugna la delibera per la quale abbia espresso voto favorevole alla delibera deve allegare di avere interesse all'impugnazione, provando che la delibera, se non annullata, gli arrecherebbe un qualche pregiudizio (Cass. 27.05.1982 n. 3232; Cass. 16.11.1992 n. 12281; Cass. 05.11.1990 n. 10602).

A tal proposito è stato ritenuto privo di interesse ad impugnare il condomino che, con il suo voto favorevole, si è assunto o ha riconosciuto la sua personale obbligazione (Cass. 18.04.2002 n. 5626; Cass. 19.02.1997 n. 1511).

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 4. Azione di nullità - Destinatario dell'azione e rilevabilità d'ufficio

L'azione di nullità va proposta nei confronti del Condominio, secondo quanto già visto per l'azione di annullabilità.

La nullità della delibera condominiale può essere rilevata dal giudice d'ufficio, cioè senza che la controparte abbia sollevato l'eccezione di nullità, in ogni stato e grado del giudizio.

Tale potere spettante al giudice deve, comunque, venire esercitato solo se la sua rilevabilità sia determinante per decidere la lite (principio della domanda e della corrispondenza tra chiesto e pronunciato: artt. 99 e 112 c.p.c.).

La nullità deve, in ogni caso, emergere dagli atti forniti al giudice, senza necessità di indagini o accertamenti di fatto.

# VIZI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

## ANNULLABILITÀ - NULLITÀ

### 4. Azione di nullità - Termine

L'azione di nullità può essere proposta **in qualunque tempo**, non ha cioè termini di decadenza previsti dalla legge.

Tuttavia, i condòmini nel **regolamento condominiale** possono prevedere una clausola che prescriva un termine superato il quale anche l'azione di nullità avverso le delibere condominiali diventa improponibile per decadenza del termine (Trib. Milano 06.04.1989).

La delibera impugnata non può essere dichiarata nulla se nel frattempo è stata sostituita con altra priva di vizi.

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 1. La modifica del regolamento per lo svolgimento delle assemblee in via telematica

L'art. 5-bis della Legge 159/2020, di conversione del D.L. 125/2020, ha disposto che, se non espressamente previsto dal regolamento, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza qualora la maggioranza (non qualificata) dei condòmini sia d'accordo.

Il consenso può essere raccolto ed espresso con qualsiasi forma (purché scritta), anche al di fuori della sede assembleare e solo dopo averlo ottenuto può essere convocata l'assemblea – anche "mista" – per procedere alla modifica del regolamento, con un numero di voti favorevoli che rappresentino la maggioranza degli intervenuti in assemblea, portatori di almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Si tratta infatti di una norma di carattere "regolamentare", ossia non incidente nei diritti dei singoli, ma volta soltanto a disciplinare una delle modalità di svolgimento dell'assemblea.

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 1. La modifica del regolamento per lo svolgimento delle assemblee in via telematica

Va tenuto presente che per l'assemblea "mista" occorre prevedere appositi strumenti che consentano a tutti i partecipanti, virtuali o presente fisicamente, di farsi vedere e di partecipare alla discussione, nonché di esprimere il proprio voto.

Infine in un'unica assemblea si potranno deliberare dapprima la modifica del regolamento e poi gli altri argomenti riguardanti la gestione.

Il relativo verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, verrà poi trasmesso all'amministratore.

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 1. La modifica del regolamento per lo svolgimento delle assemblee in via telematica

Ecco, di seguito, la bozza della possibile clausola da inserire nel regolamento:

*"Ciascun condòmino può comunicare all'amministratore la disponibilità a partecipare all'assemblea in modalità di videoconferenza, segnalando contemporaneamente l'indirizzo di posta elettronica che l'amministratore potrà utilizzare per la comunicazione del link e di ogni altro dato necessario per collegarsi alla piattaforma e partecipare all'adunanza.*

*L'amministratore, quando ritenga di organizzare l'assemblea con modalità di videoconferenza, comunicherà a chi abbia manifestato la propria disponibilità i dati necessari per il collegamento. La disponibilità ad intervenire in videoconferenza opera sino a revoca espressa.*

*Il Presidente deve:*

- 1. verificare la regolarità della convocazione di ciascun avente diritto;*
- 2. verificare il conseguimento dei quorum per la valida costituzione;*
- 3. disciplinare gli interventi nel dibattito, consentendo di partecipare sia in presenza sia da remoto e contrastando adeguatamente eventuali condotte non regolari.*

*Il verbale, redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente, sarà trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione dal terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c.*

*Ogni partecipante all'assemblea è tenuto al rispetto delle normative sulla privacy (trattamento dei dati personali) e risponderà personalmente di ogni eventuale violazione delle disposizioni di legge".*

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 2. I bonus in tre assemblee: la premessa è la regolarità edilizia

La partita dei bonus fiscali si può giocare tutta in **tre assemblee**, purché siano preparate a regola d'arte.

Nella prima assemblea l'ordine del giorno deve prevedere un incarico automatico ai tecnici di passare direttamente allo studio di fattibilità nel caso riscontrino uno stato di regolarità urbanistica.

Qualora emergessero invece abusi edilizi o irregolarità incompatibili con la fruizione dei bonus, risulterebbe inutile procedere con complessi studi, essendo sufficiente un'indicazione sommaria sulla fattibilità. Sarà necessario a qual punto risolvere i problemi di abusi, di difformità urbanistiche nonché catastali (come, per esempio, le verande abusive).

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 2. I bonus in tre assemblee: la premessa è la regolarità edilizia

Si torna poi in altra (eventuale) assemblea, per fare il punto e conferire l'incarico ai tecnici per chiedere sanatorie (se possibili e ove confliggenti con la fruizione dei bonus) degli abusi su parti comuni, interpellare i singoli condòmini invitati a demolire verande abusive, e sanare ogni altro abuso che possa creare problemi in caso di successivi controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 2. I bonus in tre assemblee: la premessa è la regolarità edilizia

Risolte le questioni urbanistiche, i tecnici proseguiranno con lo studio di fattibilità. In assenza di irregolarità edilizie atte ad inficiare la fruizione dei bonus, i tecnici, grazie all'incarico ricevuto nell'unica assemblea, predisporranno immediatamente, con grande risparmio di tempo, una relazione attestante la regolarità urbanistica e uno studio di fattibilità completo, con elaborati tecnici, computi metrici, capitolati e quanto necessario per mostrare ai condòmini, nell'assemblea successiva, come cambierà il loro edificio, quanto risparmieranno in riscaldamento, quanto costeranno i lavori, se tutti i lavori rientreranno nei massimali di spesa o se qualche costo rimarrà a carico dei condòmini.

L'incarico ai tecnici deve prevedere quali costi professionali rientreranno nelle spese detraibili (o da non pagare grazie a cessione del credito o sconto in fattura) e quanto invece costeranno qualora in Condominio non proseguisse con gli stessi tecnici e imprese nelle fasi successive.

# DELIBERE AUTORIZZATIVE E BONUS FISCALI COME RIDURRE I RISCHI DI IMPUGNATIVE

## 2. I bonus in tre assemblee: la premessa è la regolarità edilizia

A quel punto si potrà convocare l'assemblea finale, che autorizzerà l'amministratore a stipulare il contratto di appalto dei lavori, nominerà professionisti attestatori e disporrà in merito a cessione del credito, sconto in fattura o pagamento diretto dei lavori da parte dei condòmini.

Si rammenta come anche le assemblee "in presenza" non riducano comunque la possibilità di impugnativa anche solo di quei condòmini allora favorevoli che – in un secondo momento e a seguito dei lavori – si vedano, per esempio, ridurre la superficie dei balconi a fronte dell'installazione del cappotto termico.

**L'informativa (anche tecnica) deve quindi essere, sempre, il più completa possibile.**



Grazie