

## Proprietà e diritti reali

---

# ***Superbonus 110%: omesso ordine del giorno e annullamento della delibera non meramente programmatica***

di **Ilaria Ottolina, Avvocato**



**Tribunale di Pavia, sezione III, sentenza 24 febbraio 2022, n. 234**

**Condominio – assemblea condòmini – ordine del giorno lettera di convocazione assemblea – omessa indicazione analisi studio di fattibilità lavori oggetto di *Superbonus 110%* - irregolarità – sussiste – contenuto non meramente programmatico della delibera – annullabilità delibera – sussiste.**

**Riferimenti normativi: art. 1136, comma 6, c.c. – art. 1137 c.c. - art. 66 disp. att. c.c.**

*“... In primo luogo, rileva quanto sopra esposto in punto di fatto circa l'omessa individuazione, nell'ordine del giorno indicato in lettera di convocazione, del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di superbonus risultando quindi provata l'irregolare, rectius incompleta, lettera convocazione: tale irregolarità ha inficiato in modo significativo il processo di formazione della volontà dell'assemblea, da un lato impedendo una scelta consapevole in capo ai condòmini in ordine alla partecipazione all'assemblea, dall'altro non consentendo agli stessi... la possibilità di approfondire in fase precedente all'assemblea tale aspetto...”.*

*“... In secondo luogo, il contenuto della delibera... non era meramente programmatico, di puro accertamento presa d'atto della ricezione dello studio di fattibilità della società; al contrario, il condominio deliberava nel senso che “lo studio di fattibilità verrà inviato a tutti i condòmini i quali, dopo visione, comunicheranno entro 10 giorni la loro approvazione, oppure le loro osservazioni. A seguito dell'eventuale approvazione da parte dei condòmini, l'amministratore potrà sottoscrivere la relativa documentazione, utile al proseguimento dell'iter procedurale per il Superbonus 110%...”.”.*

## **CASO**

La sentenza in commento offre la brillante occasione per riepilogare una serie di principi consolidati in materia di **convocazione dell'assemblea condominiale** e di **conseguente annullabilità della delibera assunta in violazione di prescrizioni** (legali, convenzionali o regolamentari) relative al procedimento di convocazione e di costituzione dell'assemblea, non senza un richiamo alla nota sentenza delle Sezioni Unite n. 4806/2005, la quale rappresenta tuttora una pietra miliare in tema di **nullità e annullabilità delle delibere condominiali**.

La vicenda è la seguente: un condomino aveva notificato al condominio un atto di citazione, finalizzato ad ottenere il risarcimento dei danni in correlazione ad una data questione.

L'amministratore di condominio aveva quindi convocato l'assemblea (straordinaria) per discutere, quale unico argomento all'ordine del giorno, del contenzioso promosso nei confronti dell'ente di gestione.

Nei giorni successivi, tuttavia, il condomino promotore della lite apprendeva dal verbale di assemblea – alla quale non aveva partecipato – che era stato discusso anche un ulteriore argomento, ossia lo studio di fattibilità relativo ad alcuni lavori ricadenti nella normativa del *Superbonus 110%*.

Costui, pertanto, impugnava la delibera avanti al Tribunale.

Il condominio non si costituiva (peraltro non aderiva nemmeno all'invito a partecipare alla mediazione obbligatoria).

## SOLUZIONE

Il Giudice accoglieva la domanda e annullava la delibera assembleare.

## QUESTIONI GIURIDICHE

La decisione in commento introduce tre questioni di diritto: il contenuto dell'avviso di convocazione dell'assemblea, l'annullamento della delibera (purché di contenuto non meramente programmatico) e, più in generale, il tema della nullità/annullabilità delle delibere del condominio.

### 1) Contenuto dell'avviso di convocazione dell'assemblea

L'art. 1136, comma 6, c.c., dispone che *“L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”*.

L'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., a sua volta, stabilisce che *“L'avviso di convocazione, **contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno**, ... deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione...”*.

Sulla scorta della normativa cennata e della giurisprudenza consolidatasi sul punto, **la lettera di convocazione deve porre il condomino nella condizione di conoscere preventivamente ciò di cui verrà discusso in assemblea**, al fine di decidere se partecipare o al fine di approfondire compiutamente determinate tematiche, in vista della propria partecipazione[1].

Va da sé che, nel caso in cui venga deliberato in assemblea un argomento che non era stato inserito nell'ordine del giorno, al fine di poter far valere l'irregolarità in parola occorre che **il condomino dissenziente eccepisca in assemblea la predetta convocazione irregolare**, a pena di "sanatoria" del vizio formale[2].

Si osserva, sotto altro profilo, che l'espedito – sovente utilizzato dagli amministratori di condominio – di inserire nell'ordine del giorno la voce "varie ed eventuali" non vale a superare la prescrizione di cui all'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., in relazione alla specifica indicazione dell'ordine del giorno[3].

Nel caso di specie, accadeva che venisse discusso un ulteriore argomento – quello relativo allo studio di fattibilità delle opere beneficianti le detrazioni fiscali – non inserito nell'ordine del giorno: ebbene, tenuto conto della tematica di autonoma e rilevante portata (rispetto all'argomento del contenzioso promosso dall'attore, il solo quest'ultimo all'ordine del giorno), il Tribunale ha affermato che **"... rileva quanto sopra esposto in punto di fatto circa l'omessa individuazione, nell'ordine del giorno indicato in lettera di convocazione, del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di superbonus risultando quindi provata l'irregolare, rectius incompleta, lettera convocazione: tale irregolarità ha inficiato in modo significativo il processo di formazione della volontà dell'assemblea, da un lato impedendo una scelta consapevole in capo ai condòmini in ordine alla partecipazione all'assemblea, dall'altro non consentendo agli stessi... la possibilità di approfondire in fase precedente all'assemblea tale aspetto..."**.

## **2) Annullamento della delibera (purché di contenuto non meramente programmatico)**

Ulteriore questione giuridica che emerge dalla sentenza in commento è quella, direttamente collegata alla precedente, dell'**imprescindibile contenuto decisorio che deve avere la delibera, affinché se ne possa invocare l'illegittimità**[4].

In effetti, la mancata indicazione nell'ordine del giorno di una data questione rileva nel momento in cui vengono assunte decisioni tali da pregiudicare le posizioni giuridiche di eventuali condòmini assenti o, ancorché presenti, privati della possibilità di interagire in assemblea con più adeguata cognizione di causa.

E' quanto è avvenuto nel caso di specie, in cui la disamina in assemblea del contenuto dello studio di fattibilità elaborato dal tecnico per l'accesso al *Superbonus 110%* aveva, in seguito, vincolato i condòmini ad esprimere la propria valutazione, entro dieci giorni dalla ricezione dello studio, in ordine all'eseguibilità dei lavori; senza contare che, all'esito della decisione, qualora favorevole, l'amministratore di condominio avrebbe acquisito la legittimazione a

sottoscrivere gli atti della pratica per la detrazione fiscale in questione.

A fronte di tali presupposti di fatto e di diritto, il Tribunale statuiva che “... **il contenuto della delibera... non era meramente programmatico, di puro accertamento presa d'atto della ricezione dello studio di fattibilità della società...**”, ciò che ne giustificava la declaratoria di illegittimità e il conseguente annullamento.

### **3) Nullità e annullabilità delle delibere del condominio.**

Per completezza espositiva, vale la pena di rammentare la fondamentale differenza che, in ambito condominiale, riveste la delibera annullabile rispetto a quella nulla.

Com'è noto, è stato operato nel tempo un forte restringimento delle ipotesi di nullità delle delibere assembleari, tant'è vero che, sia pure in termini non esaustivi, può dirsi che sono **annullabili** le delibere che incidono su **regole di convocazione e di costituzione dell'assemblea**, su **regole di ripartizione dei contributi condominiali**, su **regole relative al funzionamento dell'assemblea (segnatamente al meccanismo delle deleghe)**, su **regole relative ai quorum previsti dalla legge**.

Sono invece **nulle** le delibere **prive di elementi essenziali, assunte al di fuori dell'assemblea, contrarie a norme di ordine pubblico, assunte al di fuori delle competenze dell'assemblea (segnatamente al di fuori della gestione delle parti comuni), incidenti sulle proprietà esclusive, viziate da eccesso di potere (perché esorbitanti rispetto ai poteri dell'assemblea)**<sup>[5]</sup>.

Ciò detto, si rammenta infine che, sotto il profilo procedurale, l'annullabilità della delibera può essere invocata, entro il **termine (perentorio) di trenta giorni** dalla data di deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (art. 1137, comma 2, c.c.), **soltanto da colui che sia stato effettivamente pregiudicato**; la nullità, al contrario, può essere fatta valere da **chiunque dei condòmini e non è soggetta a termine di impugnazione**.

<sup>[1]</sup> Si vedano, *ex multis*, Cass. civ., sez. II, 19/10/2010, n. 21449: “*In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, **ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare**, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto che autorizzazione all'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, in quanto connessa e logicamente consequenziale ai punti dell'ordine del giorno relativi alla nomina del nuovo amministratore ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse, non richiedesse una indicazione analitica e separata dalla questione)*”; Trib. Roma, 10/10/2017, n. 19001: “*L'ordine del giorno deve avere un contenuto informativo sufficientemente completo per*

*mettere gli interessati nella condizione di prepararsi adeguatamente sulle tematiche portate all'esame dell'assemblea e di valutare l'opportunità di presenziarvi meno...".*

[2] Così Cass. civ., sez. II, sentenza 20/04/2001, n. 5889.

[3] Trib. Roma n. 19001/2017, *cit.*, in cui si legge: “... il tribunale ha precisato che l'espressione “deliberazioni inerenti e conseguenti” contenuta nell'ordine del giorno deve considerarsi una dicitura generica riferibile solo ad aspetti accessori correlati alle tematiche indicate e non anche capace di giustificare decisioni di notevole impatto sulle economie dei singoli”.

[4] La giurisprudenza ha anche precisato che “L'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'[art. 1137](#) cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio”(Cass. civ., sez. VI-2, ordinanza, 10/05/2013, n. 11214).

[5] Si veda sul tema Cass. civ., Sezioni Unite, sentenza 07/03/2005, n. 4806.



Seminari di specializzazione  
**COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI:  
LA PROCEDURA**  
Scopri di più >