

## Nomina dell'amministratore

Scritto da Vincenzo Capobianco  
Martedì 01 Giugno 2010 00:00 -

---



*Nel condominio in cui abito, al fine di rimpiazzare l'amministratore venuto a mancare, è stato nominato un amministratore esterno al condominio (professionista del quale non ho stima per inconvenienti causati in un altro edificio). Personalmente non sono stato invitato all'assemblea ma ne ho ricevuto solo il verbale che per me non ha alcuna valenza visto che non ero stato convocato.*

*A distanza di qualche mese mi vedo invitato a partecipare all'assemblea per l'approvazione del bilancio preventivo: non ritengo valida la nomina dell'amministratore e pertanto non intendo ne partecipare all'assemblea e ne pagare. Le chiedo se posso far valere le mie ragioni.*

Egregio Lettore,

per rispondere alla sua domanda debbo obbligatoriamente citare a priori della giurisprudenza altrimenti non capirebbe la mia risposta che purtroppo va in senso contrario alle sue determinazioni.

La II sezione della Cassazione Civile, con sentenza n. 16485 del 22/11/2002, ha dato uno scossone alla giurisprudenza precedente in quanto per la prima volta considerava annullabili le delibere contrarie alla Legge e al regolamento di condominio. Tale sentenza, per la parte che ci riguarda, citava testualmente:

“Analogamente a quanto previsto per le deliberazioni societarie, le delibere condominiali possono essere nulle o annullabili. Appartengono alla prima categoria quelle caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito, ossia quelle con cui l'assemblea condominiale abbia statuito su materie che non rientrano nella sua competenza, ovvero violando i diritti individuali sui quali la legge non consente ad essa di incidere. Rientrano nella seconda categoria (delibere annullabili) tutte le altre contrarie alla legge o al regolamento di condominio.”

Successivamente, la Corte di Cassazione a sezioni unite, in data 07/03/2005 emetteva la sentenza n. 4806 che chiariva e confermava il nuovo orientamento derivante dalla sentenza 16485, ovvero riportava:

“Le delibere dell'assemblea di condominio sono nulle se prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito, con oggetto che non rientra nelle competenze dell'assemblea, se incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini ed, infine, se comunque invalide in relazione all'oggetto, mentre sono annullabili se affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e se violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, le omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote e la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative ai lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni ... adottata nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 commi 2 e 3 del c.c. in violazione dei criteri già stabiliti, comportano non la nullità ma l'annullabilità della relativa delibera, la quale se non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 comma 3

## Nomina dell'amministratore

Scritto da Vincenzo Capobianco  
Martedì 01 Giugno 2010 00:00 -

---

del c.c. è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.”

Pertanto, in virtù di quanto sopra citato, se sono trascorsi più di trenta giorni da quando le hanno notificato la copia del verbale senza che lei abbia fatto qualunque impugnativa, la delibera adottata dall'assemblea per la nomina dell'amministratore, seppur viziata formalmente per difetto di convocazione, è da ritenersi valida a tutti gli effetti in quanto rientrante nella categoria delle delibere annullabili. Quindi Lei dovrà (se lo riterrà opportuno) partecipare all'assemblea indetta per l'approvazione del bilancio e dovrà (sicuramente) provvedere ai pagamenti che le verranno richiesti per far fronte alle spese del condominio.

Sperando di esserLe stato d'aiuto, augurando che il collega possa riconquistare la Sua stima, porgo

Distinti Saluti

**Vincenzo CAPOBIANCO**

