

**È solo annullabile e va impugnata entro trenta giorni la delibera condominiale che decide su un punto non compreso nell'ordine del giorno.**

(23/05/2011)

*Corte d'Appello Napoli, Sez. III Civile, Sentenza del 7/04/2011, n. 1075*

Nella sentenza si legge:

"la Corte deve rilevare che i vizi evidenziati dagli appellanti - la mancanza di specifica indicazione del pianto da trattare nell'ordine del giorno di convocazione e la mancanza del quorum previsto dall'art. 1136 - costituiscono profili, non di nullità, ma di annullabilità delle relative deliberazioni

(cfr. Cass. n. 13013 del 2.10.2000, secondo cui le delibere condominiali sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile od illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare).

Accertato, in tal modo, che i vizi prospettati da Fe.Ia. configurano un'annullabilità dei deliberati in contestazione, non resta che rilevare che le stesse potevano essere impugnate soltanto nei modi e nei termini imposti dall'art. 1137 cod. civ., ma ciò non è avvenuto, in quanto gli istanti - appellanti non sono condomini, e, quindi, non sono legittimati a far valere il vizio, ed, inoltre, è decorso il termine di decadenza di trenta giorni previsto dalla norma."

[CondominioWeb.com](http://CondominioWeb.com)