

Procedimenti cautelari e monitori

Superbonus e delibera condominiale annullabile ratificata. Il contratto di appalto rimane valido?

di **Valerio Sangiovanni, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

Tribunale di Catanzaro, 21 maggio 2025, Giudice Maria Teresa Pia Farina

Parole chiave

Superbonus – Delibera condominiale – Ritardata convocazione – Annullabilità – Ratifica – Contratto di appalto – Nullità – Esclusione

Massima: *“In tema di condominio negli edifici, il terzo in buona fede che ha acquisito diritti in seguito a una deliberazione assembleare, come l'appaltatore che ha firmato un contratto di appalto sulla base della delibera condominiale, non vede scalfita la situazione giuridica derivante da quel rapporto se – successivamente – la deliberazione viene invalidata dall'autorità giudiziaria”.*

Disposizioni applicate

Art. 1137 c.c. (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea), art. 66 disp. att. c.c., art. 2377 c.c. (annullabilità delle deliberazioni)

CASO

Un condominio delibera di effettuare lavori edili, che danno diritto di accedere al *bonus* fiscale della detrazione al 110%. La delibera viene però impugnata da un condomino, il quale sostiene che non gli è giunta la convocazione almeno cinque giorni prima della riunione assembleare. Nelle more dell'impugnazione, l'assemblea adotta una nuova delibera che sostituisce quella originariamente assunta, cosicché il Tribunale di Catanzaro dichiara la cessazione della materia del contendere. Dovendo però decidere sulle spese di lite, il giudice catanzarese si chiede chi sarebbe stato soccombente se il giudizio fosse proseguito. L'attore aveva chiesto non solo l'annullamento della delibera assembleare, ma anche la nullità del contratto di appalto firmato dall'amministratore del condominio con l'impresa edile sulla base della delibera.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Catanzaro ritiene che la soccombenza sia reciproca e compensa le spese. Per quanto concerne l'annullamento della delibera condominiale, questo sarebbe stato pronunciato e la domanda accolta: risulta difatti che il termine di cinque giorni tra ricezione dell'avviso di convocazione da parte del condomino e tenuta dell'assemblea non è stato rispettato. Per quanto riguarda invece la nullità del contratto di appalto, la domanda non sarebbe stata accolta, in quanto l'annullamento della delibera dell'assemblea del condominio non travolge il contratto di appalto, dovendosi tutelare l'affidamento e i diritti dell'impresa edile quale soggetto terzo rispetto alla delibera condominiale.

QUESTIONI

La sentenza del Tribunale di Catanzaro è interessante, in quanto spiega il rapporto tra **delibera condominiale** annullabile e successivo contratto di appalto che è stato firmato sulla base di detta delibera. Il giudice catanzarese considera delibera e contratto separatamente, anche perché parte del contratto è un soggetto (l'impresa edile) diverso dai protagonisti della delibera (che sono i soli condomini).

Per poter effettuare i lavori di efficientamento energetico previsti dal d.l. n. 34 del 2020 è necessario che l'assemblea dei condomini assuma una delibera. Se la delibera è contraria alla legge, essa può essere impugnata: *“contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'**annullamento** nel termine perentorio di trenta giorni”* (art. 1137 comma 2 c.c.).

L'annullabilità della delibera può derivare anche dalla violazione di regole procedurali. A questo riguardo si può osservare che l'assemblea condominiale deve essere convocata dall'amministratore rispettando un termine minimo di preavviso. La legge prevede che *“l'avviso di convocazione ... deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza ... In caso di omessa, tardiva o incompleta **convocazione** degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”* (art. 66 comma 3 disp. att. cod. civ.). Nel caso affrontato dal Tribunale di Catanzaro, l'amministratore convoca l'assemblea per il 29 novembre 2023, ma l'avviso arriva a uno dei condomini solo il 24 novembre 2023, ossia senza rispettare il termine di cinque giorni pieni tra data della ricezione e data della tenuta dell'assemblea. Tra l'altro, il servizio postale non ha consegnato materialmente al condomino la raccomandata il 24 novembre, ma gli ha lasciato nella cassetta della posta un avviso che specifica che la lettera si può ritirare a partire dal 30 novembre 2023. Si tratta del giorno successivo a quello di tenuta dell'assemblea: il condomino viene così a conoscenza delle deliberazioni solo successivamente alla tenuta della riunione assembleare, senza avere alcuna possibilità di partecipare all'assemblea. Per questa ragione, sentendosi privato del proprio diritto di partecipare alla riunione assembleare, il condomino assente impugna la delibera davanti al Tribunale di Catanzaro.

La prima delibera condominiale viene però superata da una **seconda delibera**, che sostituisce la prima, ratificandone il contenuto sostanziale. Il vizio procedurale della prima delibera (ovvero il mancato rispetto del termine di cinque giorni per uno dei condomini) è stato superato.

Il punto è che, in attuazione della prima delibera, l'amministratore di condominio ha concluso il **contratto di appalto** con l'impresa edile. Qual è la sorte del contratto di appalto basato su di una delibera non più esistente, in quanto superata dalla seconda delibera? Il Tribunale di Catanzaro ritiene che il contratto sia perfettamente valido ed efficace. Nel contesto delle impugnazioni delle delibere dell'assemblea societaria viene regolato espressamente il caso di sostituzione di una prima delibera con una seconda; si prevede che *“l'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge”* (art. 2377, comma 8, cod. civ.). L'assemblea condominiale ha insomma “auto”-rettificato il vizio originario, cosicché è inutile per il giudice annullare una delibera ormai priva di effetti, che è stata sostituita da una seconda delibera che non presenta vizi.

Nel contesto della disciplina dell'assemblea della società per azioni, il legislatore si è premurato di specificare quale sia il destino degli atti posti in essere sulla base della prima delibera. Si prevede che *“restano salvi i **diritti acquisiti dai terzi** sulla base della deliberazione sostituita”* (art. 2377, comma 9, cod. civ.). Il terzo è qui l'impresa edile che, in qualità di appaltatore, ha concluso il contratto di appalto con il condominio. L'impresa ha il dovere di eseguire l'appalto e, per converso, il diritto di ottenere il pagamento per l'opera realizzata, indipendentemente dalle vicende della delibera condominiale.

In conclusione, il Tribunale di Catanzaro ritiene che – se avesse dovuto entrare nel merito della vicenda – vi sarebbe stata **soccombenza reciproca**. La domanda di annullamento della delibera condominiale sarebbe stata accolta, mentre la domanda di nullità del contratto di appalto sarebbe stata rigettata. Per questa soccombenza virtuale di ambo le parti dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più