

*Avv. Fabrizio Voltan*  
*Avv. Barbara Ruzza*  
*Avv. Ilenia Caratozzolo*  
*Dott.ssa Elisa Di Prima*  
*Dott.ssa Filomena Soldano*  
*Dott.ssa Sara Rinaudo*

### **L'impugnazione della delibera assembleare**

L'impugnazione della delibera assembleare è l'atto con cui il condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendo l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio nel termine perentorio di 30 giorni, che decorre dalla data di delibera per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'art. 1137 c.c., che disciplina la materia, è stato oggetto di recente modifica ad opera dell'art. 15 della L. 220/2012, in vigore dal 18/06/2013.

In primo luogo, traducendo il consolidato orientamento giurisprudenziale, il secondo comma del predetto articolo sancisce la possibilità di opporsi alla delibera condominiale anche per l'astenuto.

Inoltre, il medesimo comma dell'art. 1137 c.c., nel prevedere che si possa chiedere l'annullamento delle delibere contrarie alla legge o al regolamento, sembra individuare lo speciale regime dell'annullabilità per tutte le deliberazioni invalide, non distinguendo secondo il tipo di vizio lamentato, di talché ogni delibera, viziata o meno, diventerebbe efficace trascorso il termine per l'impugnazione (sul punto, *Guida al Diritto*, n. 4 del 19/01/2013, pag. XXVII).

Al riguardo, bisogna tuttavia dare atto del costante orientamento giurisprudenziale anteriore alla riforma, che suole distinguere tra delibere nulle e annullabili: "sono nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; di contro, sono da qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze

*in relazione all'oggetto"* (Cass. Civ. SS.UU, 07/03/2005, n. 4806; Cass. Civ. n. 4014/2007; Cass. Civ. n. 17014/2010; Cass. Civ., 13/02/2013, n. 3586).

Secondo tale orientamento, le delibere annullabili devono essere impugnate entro 30 giorni dai condomini dissenzienti, astenuti o assenti (ex art. 1137 c.c.), mentre le delibere nulle possono essere impugnate in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse.

Altro profilo di rilievo riguarda le modalità di presentazione dell'impugnazione, che deve consistere, alla luce del testo novellato dell'art. 1137 c.c., in una citazione innanzi all'autorità giudiziaria da notificarsi al Condominio, nella persona dell'Amministratore. Se invece l'impugnazione venisse erroneamente proposta con ricorso, potrebbe essere ritenuta valida qualora l'atto venisse tempestivamente depositato presso la cancelleria del Giudice adito (cfr. *Guida al Diritto, n. 4 del 19/01/2013, pag. XXVII*).

Si rileva, peraltro, che a seguito delle modifiche legislative da ultimo intervenute (D.L. n. 69/2013) il condomino che intenda procedere in sede giudiziaria per risolvere questioni relative ai rapporti condominiali è obbligato a tentare preventivamente la conciliazione davanti ad un mediatore accreditato presso il Ministero della Giustizia.

L'art. 1137 co. 4 c.c., prevede, infine, la possibilità di presentare, prima dell'inizio della causa di merito, un'istanza di sospensione, la quale comunque non sospende né interrompe il termine previsto per l'impugnazione della delibera. In tal modo, ai sensi degli artt. 669 *bis* ss. c.p.c., il Giudice deciderà in merito all'accoglimento o al rigetto della domanda, fermo restando l'obbligo di instaurare il giudizio di impugnazione della delibera al fine di non vedersi caducare il provvedimento cautelare concesso.

A questo punto non rimane che attendere lo sviluppo giurisprudenziale di queste norme.

Avv. Fabrizio Voltan

Avv. Ilenia Caratozzolo