



Impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale

Autore : Redazione

Data: 02/01/2019

Qual è il procedimento da seguire per agire in giudizio contro una delibera dell'assemblea condominiale adottata in violazione della legge o del regolamento di condominio o che ritieni lesiva di un tuo diritto?

Una delle questioni che si pone con maggiore frequenza in ambito condominiale è quella che ricorre quando l'assemblea condominiale adotta una deliberazione invalida,



ossia che presenta delle irregolarità dal punto di vista formale e/o sostanziale. Si tratta di una problematica che può manifestarsi in vario modo, in quanto può accadere che l'assemblea condominiale assuma una deliberazione difforme ad una previsione di legge o del regolamento condominiale vigente. Oppure è possibile che la decisione, seppur conforme alla legge o al regolamento, comporti una illegittima limitazione dei diritti di uno o più abitanti dello stabile condominiale. E', pertanto, opportuno passare in rassegna le varie ipotesi di invalidità e verificare quando e come è possibile reagire a simili irregolarità e procedere all'**impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale**.

Che cosa si intende per impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale

Il codice civile stabilisce, in generale, che le decisioni assunte dall'[assemblea condominiale](#) in conformità alle previsioni di legge ed al **regolamento condominiale** e che non siano lesive dei diritti dei condomini, sono obbligatorie per tutti gli abitanti dello stabile.

Tra questi, vanno inclusi anche i condomini che non hanno preso parte alla relativa riunione o che hanno espresso voto contrario all'adozione della deliberazione o, ancora, si siano astenuti. Ciò significa che tutti i **condomini** sono tenuti ad osservare e rispettare quanto legittimamente stabilito dalla maggioranza.

Tuttavia, se durante lo svolgimento dell'assemblea condominiale viene adottata una **deliberazione** in modo irregolare, perché, ad esempio, non è stato raggiunto il numero necessario dei votanti per poter procedere alla votazione oppure viene decisa in maniera illegittima l'esecuzione di **lavori di manutenzione** dell'edificio o la nomina dell'amministratore, allora è possibile contestarla e chiedere al giudice di disporre l'annullamento o di accertarne la nullità, in modo da non doversi adeguare al suo contenuto viziato.

Pertanto, impugnare una deliberazione dell'**assemblea condominiale** significa rivolgersi, per il tramite e con l'assistenza di un avvocato, al giudice territorialmente competente e chiedere che venga annullata, perché contraria alla legge o al regolamento di condominio, o che ne sia dichiarata la nullità, poiché, come vedremo a breve, priva dei requisiti minimi indispensabili o avente un **oggetto illecito** o impossibile.

Differenza tra annullamento e nullità delle delibere



dell'assemblea condominiale

La dottrina e la giurisprudenza sono da tempo concordi nel ritenere che, quando si parla di invalidità delle delibere assembleari, sia opportuno distinguere tra annullabilità e nullità delle stesse, sebbene tale differenza non sia disciplinata dalle previsioni in materia di condominio.

Nello specifico:

- sono **annullabili** le deliberazioni contrarie alla legge o al [regolamento di condominio \[1\]](#) o perché adottate da un'assemblea non regolarmente convocata **[2]**. Si pensi, ad esempio, alla deliberazione assunta da un'assemblea in cui non sia stato raggiunto il quorum deliberativo, ossia il numero minimo dei votanti previsto dalla legge. O, ancora, alla **decisione assembleare** con cui viene disposta una ripartizione delle spese per la gestione delle zone comuni che non tenga conto delle tabelle millesimali e sia del tutto sproporzionata rispetto ai millesimi delle singole **unità immobiliari**. Come vedremo più nel dettaglio nel successivo paragrafo, le deliberazioni annullabili possono essere impugnate soltanto dai condomini assenti, dissenzianti o astenuti, entro il breve termine di trenta giorni;
- sono **nulle** le deliberazioni dell'assemblea condominiale carenti degli elementi essenziali; quelle aventi un oggetto impossibile o illecito, perché contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume; quelle che non rientrano tra le competenze dell'assemblea; quelle che, infine, incidono sui diritti dei singoli condomini e riguardano le cose e/o i servizi comuni. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui venga tenuta un'assemblea condominiale e non sia redatto il relativo verbale o questo sia privo dei requisiti minimi essenziali per essere definito tale. Sono nulle, perché aventi un oggetto illecito, anche le deliberazioni che, ad esempio, dispongono di adibire un'area comune a punto di ritrovo per giocatori d'azzardo o di sottrarre il condominio all'adozione delle **misure di sicurezza**, volte a prevenire il rischio di incendi. Sono parimenti nulle le deliberazioni che impongono limitazioni al diritto del singolo condomino di fruire e godere del proprio appartamento e, ancora, quelle che assegnano in via esclusiva l'utilizzo del **cortile condominiale** ad un solo abitante dello stabile, a discapito di tutti gli altri. Le deliberazioni che si ritengono nulle possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse e in ogni tempo, non sussistendo, come si vedrà a breve, alcun limite di tempo.

Le deliberazioni annullabili: chi può impugnarle ed entro quale termine



Come anticipato, l'**azione di annullamento** non può essere esperita indistintamente da tutti i condomini, ma soltanto da coloro che, in occasione dell'assemblea in cui è stata adottata la deliberazione da impugnare, siano risultati assenti, dissenzienti o astenuti, così come previsto dalla legge **[3]**.

La ragione di tale limitazione è dovuta all'intuibile esigenza di evitare che il condomino che abbia partecipato alla riunione e si sia espresso favorevolmente all'adozione di una determinata misura, possa poi pretestuosamente sottrarsi al conseguente obbligo di rispettarla.

In altri termini, soltanto se non hai preso parte all'assemblea condominiale o, pur essendo intervenuto, hai votato contro l'**adozione della deliberazione**, sei legittimato ad impugnarla, altrimenti l'eventuale partecipazione alla riunione e alla votazione in senso favorevole ti preclude tale possibilità e ti obbliga ad osservare la decisione così assunta.

Quanto ai termini, il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, entro trenta giorni decorrenti:

- per i **condomini dissenzienti** o astenuti, dalla data di approvazione della delibera oggetto di contestazione;
- per i **condomini assenti**, dalla comunicazione nei loro confronti del verbale dell'assemblea, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Da ciò deriva che se intendi **contestare una deliberazione** che non hai votato, hai trenta giorni di tempo dalla relativa approvazione per agire in giudizio.

Se, invece, vuoi **impugnare una decisione** assunta dall'assemblea a cui non hai partecipato, sei tenuto ad attivarti, sempre entro trenta giorni, decorrenti da quando ricevi il relativo verbale.

E' bene ricordare che il breve termine di trenta giorni soggiace alla cosiddetta **sospensione feriale** dei termini processuali, che decorre dal 1° al 31 agosto di ogni anno.

Ciò significa che, se la deliberazione che si assume illegittima è stata adottata il 31 luglio, il termine per proporre la relativa impugnazione è quello del 30 settembre e non già del 30 agosto.

La legge **[4]** stabilisce che la proposizione dell'azione di annullamento non comporta



automaticamente la **sospensione dell'esecuzione** della deliberazione impugnata, la quale continua, anche in corso di giudizio, ad avere efficacia.

Tuttavia, è possibile che, a fronte di un'espressa e motivata richiesta da parte del condomino ricorrente, il giudice ne disponga la sospensione, ove ritenga fondati i presupposti dell'impugnazione e vi sia il pericolo che l'esecuzione della deliberazione in corso di giudizio possa arrecare **danni gravi** ed irreparabili.

Deliberazioni nulle: chi può impugnarle ed entro quale termine

A differenza delle **deliberazioni annullabili**, quelle che si ritengono nulle possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse, in considerazione della particolare gravità delle ipotesi di nullità che abbiamo esaminato in precedenza.

Quindi, l'azione di nullità non è sottoposta ai limiti soggettivi previsti per quella di annullamento e può essere proposta non soltanto dai **condomini assenti** o dissenzienti, ma da tutti coloro che abbiano interesse a reagire contro una deliberazione priva dei requisiti essenziali per poter essere qualificata come tale, oppure avente un oggetto illecito o impossibile o che si rifletta negativamente o in maniera discriminatoria sui diritti dei singoli condomini.

Inoltre, l'**azione di nullità** non è sottoposta ai rigidi termini previsti per quella diretta a conseguire l'annullamento, in quanto essa può essere esperita senza limiti di tempo e non è soggetta né a prescrizione, né a decadenza.

Pertanto, se sei dell'opinione che l'assemblea del tuo condominio abbia assunto una decisione che, ad esempio, incide negativamente sul diritto di godere degli spazi di cui sei proprietario in via esclusiva, allora potrai impugnare la relativa deliberazione in ogni tempo, a prescindere dalla circostanza di aver partecipato o meno alla riunione o di aver espresso un voto contrario.

Le deliberazioni invalide ed il procedimento di mediazione

Il cosiddetto "decreto del fare" **[5]** ha reintrodotta l'obbligo della **mediazione civile** e commerciale per una serie di materie, tra le quali è compresa anche quella condominiale **[6]**.



Ciò significa che, quanto alle modalità per reagire avverso una [deliberazione condominiale](#) che si ritiene invalida, bisogna dapprima instaurare, sempre con l'assistenza di un avvocato, un procedimento di mediazione e, solo in caso di insuccesso dello stesso, adire il tribunale del luogo in cui il condominio è ubicato.

In particolare, la legge stabilisce che la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione, situato nella circoscrizione del tribunale del luogo ove si trova il condominio che ha adottato la **deliberazione da impugnare**.

Se si ritiene che ricorra in concreto una causa di annullabilità della deliberazione assembleare, il procedimento di mediazione va instaurato, a pena di inammissibilità, entro il suddetto termine di trenta giorni, la cui decorrenza varia, come visto, a seconda che il condomino richiedente non abbia partecipato all'assemblea o sia stato dissenziente o, ancora, si sia astenuto.

La comunicazione al condominio circa l'avvenuta presentazione dell'**istanza di mediazione** comporta, quindi, l'interruzione del termine decadenziale di trenta giorni previsto dalla legge per la proposizione tempestiva dell'azione di annullamento delle deliberazioni assembleari.

Dal punto di vista soggettivo, al **procedimento di mediazione** è legittimato a partecipare, oltre ovviamente al condomino che lo avvia, anche l'amministratore del condominio, previa deliberazione assembleare approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del **valore dell'edificio [7]**.

Con la medesima maggioranza può essere condivisa ed approvata la proposta di mediazione, la cui accettazione comporta la chiusura in senso favorevole del procedimento di mediazione e consente di evitare di intraprendere l'azione di annullamento o di nullità della deliberazione dinanzi all'autorità giudiziaria, con un notevole risparmio di risorse e di tempo.

In sostanza, se in sede di mediazione raggiungi un accordo con il condominio, che ritieni soddisfacente perché idoneo a porre rimedio all'**invalidità della delibera** contestata, allora il procedimento si chiude positivamente e non devi rivolgerti al giudice.

Per converso, nel caso in cui non sia raggiunta la predetta maggioranza ovvero non sia comunque possibile addivenire ad una composizione della lite in sede di mediazione, questa si concluderà con la redazione di un verbale negativo.



Ciò si verifica, ad esempio, se entrambe le parti rimangono ferme sulle proprie posizioni e non riescono a raggiungere un accordo volto a porre rimedio all'invalidità della deliberazione contestata.

In tale ultima ipotesi, il termine decadenziale di trenta giorni, previsto per la proposizione dell'azione di annullamento e che si era interrotto a seguito della comunicazione di avvenuta **presentazione dell'istanza** di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un lasso di tempo corrispondente, a far data dal deposito del verbale negativo presso la segreteria dell'organismo di mediazione adito.

In altri termini, concluso negativamente il procedimento di mediazione, si avranno a disposizione ulteriori trenta giorni, decorrenti dal deposito del relativo verbale nella segreteria dell'organismo di mediazione, per intraprendere l'azione di annullamento presso l'**autorità giudiziaria competente**.

Note:

[1] Art. 1137 co. 2 cod. civ.

[2] Art. 66 co. 3 disp. att. cod. civ.

[3] Art. 1137 co. 2 cod. civ.

[4] Art. 1137 co. 3 cod. civ.

[5] D. L. n. 69 del 21.06.2013, convertito con modificazioni nella L. 98/2013.

[6] Art. 71 quater disp. att. cod. civ.

[7] Art. 1136 co. 2 cod. civ.