

COME SI IMPUGNA UNA DELIBERA CONDOMINIALE?

REQUISITI PER LA VALIDITA' DELLA DELIBERA

Le deliberazioni assembleari, per essere valide, debbono possedere determinati requisiti.

Innanzitutto l'avviso di convocazione deve essere comunicato 5 giorni prima della data dell'assemblea e deve includere l'ordine del giorno.

Il verbale deve essere compilato in modo tale che si possa verificare l'osservanza dei quorum richiesti dal codice civile.

Inoltre, la delibera va trascritta nel verbale che viene compilato durante l'assemblea; una verbalizzazione non completa può determinare l'invalidità della delibera. (1)

L'impugnazione della delibera è prevista dall'**articolo 1137** del codice civile:

«Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. 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, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.»

LA DELIBERA SI IMPUGNA CON ATTO DI CITAZIONE

La Cassazione con **sentenza 8491-11** ha stabilito come l'impugnazione delle delibere assembleari debbano essere **proposte con atto di citazione** da proporre al Tribunale competente.

«L'art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali, che vanno pertanto proposte con atto di citazione, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c. (nella motivazione si precisa, peraltro, che, qualora la domanda di annullamento di una delibera condominiale sia stata proposta impropriamente con ricorso, anziché con citazione, ai fini della tempestività dell'impugnazione è sufficiente che entro il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. l'atto venga depositato nella cancelleria del giudice adito, e non anche notificato).»

FONTE: Zanichelli, Il Foro Italiano, 2011, 5, pg. 1380, pt. I, annotata da D. Piombo

ALCUNI ESTRATTI DELLA SENTENZA

«La prima decisione in materia, per quanto consta, è costituita da Cass. 5 maggio 1975 n. 1716, con la quale si è ritenuto che il giudizio deve essere introdotto con ricorso, poichè l'art. 1137 c.c., impiega appunto tale termine, nel disporre che "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa" e che "il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data della comunicazione per gli assenti". Questo principio è stato poi ribadito nelle pronunce successive, che hanno ravvisato la ratio della norma, così intesa,

nell' "esigenza della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio" (Cass. 9 luglio 1997 n. 6205). Si è tuttavia ammesso, in applicazione del principio di conservazione, che l'impugnazione delle deliberazioni condominiali possa avvenire efficacemente, pur se irritualmente, anche con citazione, a condizione però che nel termine di trenta giorni l'atto non sia soltanto notificato, ma anche depositato in cancelleria, poichè unicamente in tal caso può essere equiparato a un ricorso (Cass. 27 febbraio 1988 n. 2081). Questa affermazione è coerente con la costante giurisprudenza di questa Corte, relativa ai limiti della sanabilità della instaurazione con citazione dei giudizi per i quali è stabilita la forma del ricorso, come nelle materie del lavoro dipendente, della separazione personale tra coniugi, della cessazione degli effetti civili e dello scioglimento del matrimonio, delle locazioni (v., da ultimo, Cass. 27 maggio 2010 n. 12990). A proposito delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, invece, è stato seguito anche un diverso orientamento, secondo cui è sufficiente la tempestiva notificazione della citazione, non occorrendo anche il suo deposito in cancelleria, che avviene successivamente, al momento della iscrizione a ruolo della causa: Cass. 16 febbraio 1988 n. 1662, 30 luglio 2004 n. 14560, 11 aprile 2006 n. 8440, 27 luglio 2006 n. 17101, 28 maggio 2008 n. 14007. Questa conclusione è stata giustificata, essenzialmente, in base alla considerazione che la notificazione esaurisce gli adempimenti di immediato interesse per la parte convenuta, mentre darebbe luogo a una incongrua contaminazione normativa imporre per la citazione gli adempimenti che sono richiesti per il ricorso.»

NOTE

(1) G.G Ciaccia, Come difendersi nel contenzioso condominiale dopo la riforma, Santarcangelo di Romagna, Maggioli, 2013.

PER APPROFONDIRE

www.mapi.it/impugnare-delibera-condominiale