

## **7.7 Efficacia ed impugnazione delle delibere**

7. Efficacia ed impugnazione delle delibere - MANUALE GIURIDICO  
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura  
dell'Avv. Adriana Nicoletti

### **7. Efficacia ed impugnazione delle delibere**

Rif: art. 1137 c.c.

Il primo comma dell'art. 1137, c.c. sancisce la «obbligatorietà per tutti i condomini» delle deliberazioni adottate dall'assemblea a condizione che siano state rispettate tutte le norme che lo precedono.

Nel termine “tutti” sono compresi anche gli assenti, i dissenzienti, gli astenuti (salvo – come vedremo – il diritto per questi soggetti di impugnare la deliberazione), e coloro che al momento della votazione non erano ancora condomini, poiché «gli aventi causa dagli originari condomini restano vincolati dalle delibere assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio» (Cass. 4542/1982).

Contro le delibere contrarie alla legge od al regolamento di condominio i condomini che hanno espresso voto contrario, si sono astenuti o non hanno partecipato all'assemblea possono rivolgersi all'autorità giudiziaria nel termine perentorio di trenta giorni per chiederne l'annullamento.

Il termine decorre dalla data della delibera per i contrari ed astenuti, mentre per gli assenti vale la data della ricezione della stessa.

La distinzione tra delibere annullabili (soggette al rispetto del termine di impugnazione di trenta giorni) e nulle è stata chiarita dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale ha affermato che rientrano nell'ambito di queste ultime solo le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrarie all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), con oggetto che esula dalla competenza dell'assemblea ovvero che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva (Cass. Sez. Un. 4806/2005).

La nullità di una delibera fa sì che essa possa essere impugnata senza limiti di tempo da chiunque vi abbia un interesse concreto anche se abbia, con il suo voto favorevole, contribuito alla formazione di tale delibera (Cass. 5814/2016) .

Tutte le altre deliberazioni, pertanto, sono annullabili e, quindi, sono soggette al termine di cui all'art. 1137 cit.

Il diritto di impugnativa in materia di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'immobile, compete anche all'usufruttuario in relazione alle materie di sua competenza (nuovo art. 67, disp. att. c.c.).

## 7.7 Efficacia ed impugnazione delle delibere

Ugualmente è titolato all'azione il condomino che si sia allontanato dalla riunione assembleare prima della votazione, mentre nel caso di proprietà indivisa tra più soggetti intervenuti in assemblea a mezzo di proprio rappresentante ai sensi dell'art. 67, comma 1 disp. att. c.c., il diritto in questione all'impugnativa spetta a tutti ed a ciascuno di loro.

Diversamente non potrà impugnare la delibera il condomino rappresentato in assemblea da un suo delegato che abbia votato con voto favorevole, neppure nel caso in cui il delegante lamenti che la deliberazione è contraria ai propri interessi oppure il non dissenziente nei confronti della prima deliberazione, allorché la seconda costituisca esecuzione o conferma della precedente.

Quanto al procedimento di impugnazione va evidenziato che l'azione deve essere introdotta con atto di citazione (in questo senso la novella del 2012 ha sostituito il precedente termine "ricorrere all'autorità giudiziaria" con "adire l'autorità giudiziaria").

Sul punto, tuttavia, prima della riforma, la Suprema Corte a Sezioni Unite, pur chiarendo che l'impugnativa delle delibere assembleari deve essere proposta tramite atto di citazione ha contestualmente affermato che l'improprio uso del ricorso non invalida l'impugnativa a condizione che l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 (Cass. Sez. Un. 8491/2011).

La sospensione dei termini feriali (ora ridotti a giorni trenta) si applica anche all'ipotesi di impugnativa della delibera assembleare (Corte Cost. 49/1990).

La competenza è affidata al Giudice di pace fino alla concorrenza di € 5.000,00, oppure quando si tratti di competenza esclusiva per materia (art. 7 c.p.c.).