



Tutela legale.  
Vivi pienamente.

**helvetia**   
La tua Assicurazione svizzera



## IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

La delibera è l'atto con cui l'assemblea decide in merito ad una questione riguardante la vita condominiale. Può trattarsi della nomina dell'amministratore, del rifacimento di una parte dell'edificio o di una modifica il regolamento condominiale.

La delibera viene adottata con il raggiungimento di una determinata maggioranza dei voti espressi dai singoli condomini, diversa a seconda dell'importanza della decisione.

Le decisioni così assunte vincolano tutti i condomini, compresi quelli assenti e dissenzienti (art. 1137, c. 1, Codice Civile).

### AVVERTENZE LEGALI:

Questa guida fornisce indicazioni di natura generale senza alcuna pretesa di esaustività e non sostituisce la consulenza legale sul caso specifico da parte di un professionista qualificato. Le informazioni in essa contenute sono aggiornate alla data di pubblicazione. ARAG SE Italia monitora costantemente le evoluzioni normative della materia di riferimento impegnandosi ad un pronto adeguamento; ciononostante alcune informazioni potrebbero risultare non aggiornate. In nessun caso ARAG SE Italia può essere ritenuta responsabile dell'utilizzo effettuato. Tutti i contenuti sono protetti dalle leggi vigenti e ne è vietata la riproduzione senza preventiva autorizzazione.

# INDICE

Delibere irregolari	3
Nullità ed annullabilità delle delibere assembleari	3
L'impugnazione delle delibere condominiali	4



## DELIBERE IRREGOLARI

Le delibere assembleari devono essere adottate nel rispetto di determinati requisiti, fissati dagli articoli 1132 e seguenti del Codice civile.

Tra i principali, ricordiamo che:

- la convocazione deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno, il quale deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data di svolgimento dell'assemblea;
- il verbale deve essere redatto con chiarezza in modo che sia possibile verificare la correttezza dei quorum deliberativi;
- ogni deliberazione relativa al singolo punto all'ordine del giorno, per essere valida, deve registrare un numero di voti uguale o superiore a quello previsto dalla legge.

**I condomini assenti**, dissenzienti o astenuti possono fare ricorso all'autorità giudiziaria per ottenere l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio.

Il termine di impugnazione è di **trenta giorni** che decorrono, per i condomini dissenzienti o astenuti, dalla data della deliberazione, mentre per gli assenti dalla comunicazione della deliberazione da parte dell'amministratore (art. 1137, commi 2 e 3, Codice Civile).

Le delibere nulle sono invece impugnabili in ogni tempo, da chiunque vi abbia interesse e non sono suscettibili di produrre effetti giuridici.



## NULLITÀ ED ANNULLABILITÀ DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

Il Codice civile parla semplicemente di deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale. Di prassi, si ha nullità nei casi di violazioni di legge macroscopiche, mentre rientrano nel concetto di annullabilità tutte quelle ipotesi di normale gestione condominiale.

<b>Delibere nulle</b> (Cass. civ., SS. UU., n. 4806/2005):	<b>Delibere annullabili</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• prive degli elementi essenziali (es. deliberazione non verbalizzata);</li><li>• con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea;</li><li>• che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini;</li><li>• quelle comunque invalide in relazione all'oggetto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;</li><li>• adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale;</li><li>• affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea;</li><li>• quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione;</li><li>• quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.</li></ul>

La distinzione tra nullità e annullabilità delle deliberazioni condominiali è un concetto di creazione giurisprudenziale, valutato di volta per volta dal giudice. Prudenzialmente, per non incappare in decadenze dovute a mutamenti di indirizzo giurisprudenziale, è opportuno impugnare qualsiasi deliberazione entro i 30 giorni previsti dal Codice civile.

### Nullità

La nullità (artt. 1418 ss. Codice civile) indica un vizio insanabile del negozio giuridico, che non produce i suoi effetti. Può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e non è soggetta a prescrizione.

### Annullabilità

L'atto annullabile produce i suoi effetti finché non ne viene dichiarato l'annullamento. L'azione di annullamento può essere proposta solo dalla parte interessata e si prescrive nel termine di cinque anni.

In caso di mancata impugnazione nei termini i vizi si intendono sanati e l'invalidità delle delibere non può più essere contestata dal condomino.

Un caso particolare è quello di chi subentra nella proprietà di un'unità immobiliare dopo che sia stata adottata una delibera annullabile che egli ritenga d'impugnare; ciò è possibile, a condizione che la delibera incida nella sua sfera giuridica e che, ovviamente, non sia scaduto il termine di legge (Cass. civ., 10 settembre 1976, n. 4137).



## L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE CONDOMINIALI

L'azione di annullamento delle delibere assembleari deve essere preceduta dal tentativo obbligatorio di mediazione, da promuoversi con l'assistenza obbligatoria di un avvocato innanzi all'Organismo competente per territorio (art. 5 del D.Lgs. 28/2010).

La proposizione dell'istanza di mediazione interrompe il termine decadenziale di trenta giorni, che riprenderà a decorrere dal deposito del verbale presso la segreteria dell'Organismo di mediazione (Tribunale di Milano n. 13360/2016; Corte d'Appello di Palermo, sentenza n. 1245/2017).

L'eventuale successivo giudizio di impugnazione dovrà invece essere promosso innanzi al Tribunale del luogo dove si trova il condominio. Sono di competenza del Giudice di Pace le controversie di qualsiasi valore relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case, ex art. 7 Codice di Procedura Civile.

L'azione di annullamento non sospende l'esecutività della deliberazione che, sebbene illegittima, sino alla fine del giudizio può produrre effetti potenzialmente dannosi per i condomini. Il Giudice può disporre la sospensione, qualora ne ravvisi l'opportunità.

---

*"È in gioco il tuo interesse quando brucia il muro del vicino" Orazio*

---

## QUANDO SERVE E PERCHÈ È UTILE LA TUTELA LEGALE

La legittimazione all'azione di annullamento non spetta a tutti i condomini. Il secondo comma dell'articolo 1137 del codice civile sancisce come essa spetti ad ogni condomino "assente, dissenziente o astenuto". La finalità della norma è senza ombra di dubbio quella di impedire impugnazioni dilatorie o pretestuose. Appare infatti evidente come sia un controsenso consentire al condomino che abbia votato favorevolmente di impugnare la delibera annullabile. Il voto favorevole del condomino quindi "sana" a suo carico il vizio che determinerebbe l'annullabilità.

I costi per l'impugnazione delle delibere condominiali devono in primo luogo tenere conto dell'obbligo di mediazione obbligatoria per le controversie di questo tipo. Questa prima fase ha un costo che parte da 40 euro oltre ad IVA fino a 112 euro oltre ad IVA, da sommarsi all'onorario dell'avvocato. Quest'ultimo può variare a seconda del valore della controversia. Per la fase giudiziale, facendo fede ai parametri ministeriali, si va dai circa 1000 euro per il giudizio davanti al giudice di pace a salire per i procedimenti dal valore più alto.

**Aver sottoscritto una polizza di Tutela Legale ci tiene esenti dalle spese legali comprese quelle per la fase della mediazione obbligatoria.**