

### **ART.1137 C.C.**

Ogni deliberazione assembleare deve avere determinati requisiti affinché la si possa considerare valida., ad esempio: l'avviso di convocazione, che deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data di svolgimento dell'assemblea. Il verbale deve essere compilato facendo in modo che tutto lo svolgimento dell'assemblea sia comprensibile e sia possibile verificare la correttezza dei quorum deliberativi. Ogni deliberazione relativa ai singoli punti all'ordine del giorno, per essere valida, deve riportare un numero di voti uguale o superiore a quello previsto dalla legge. Devono essere rispettati i criteri di ripartizione previsti dalla legge o dal regolamento, ecc. Tutti questi aspetti concorrono a formare una delibera assembleare valida. L'art. 1137, primo comma, c.c. dice che "le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini". E' una norma importante in quanto vincola tutti i condomini, compresi gli assenti e i dissenzienti, al rispetto di quanto deciso dalla maggioranza.

Proprio per questa particolare incisività della delibera assembleare è giusto capire cosa succede se prima o durante lo svolgimento dell'assemblea non vengono rispettate le regole previste dalla legge o dal regolamento di condominio? In altre parole come si possono contestare le irregolarità di una delibera? L'art. 1137, secondo e terzo comma, c.c. recita:

*“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”.*

Si tratta della disciplina dell'impugnazione delle deliberazioni assembleari. Le norme appena citate rappresentano le uniche disposizioni legislative che si occupano dell'invalidità delle decisioni assembleari. In realtà la disciplina si è andata approfondendo con pronunce giurisprudenziali che hanno tentato di risolvere problematiche che si riferiscono principalmente al tipo di vizi della delibera ed alle modalità di ricorso in giudizio.

Vediamo più nello specifico perché.

### **La nullità e l'annullabilità delle delibere assembleari**

Il codice civile parla semplicemente di deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio e ne richiede l'impugnazione tempestiva (entro 30 giorni). Dottrina e giurisprudenza, nel corso del tempo, hanno ritenuto applicabile all'invalidità delle delibere i concetti di nullità e annullabilità. Le conseguenze sono evidenti. Una delibera nulla è **impugnabile in ogni tempo**, da chiunque ne abbia interesse e non è suscettibile di produrre effetti giuridici. In poche parole è come se non fosse mai esistita. Una deliberazione annullabile **deve essere impugnata nei tempi previsti dall'articolo 1137 c.c.**

Proprio per l'effetto che produce la nullità e l'annullabilità di un verbale (nullo può essere impugnato sempre, annullabile entro 30 giorni) La disputa, che si è sviluppata in conseguenza di questa classificazione, ha riguardato l'individuazione concreta di quei vizi comportanti nullità o annullabilità. Il silenzio della legge al riguardo non ha aiutato. Certamente i riflessi pratici sono notevoli, proviamo ad esemplificare. In un'assemblea condominiale si decidono lavori straordinari di notevole entità, quasi tutti i condomini iniziano a versare le rate e si dà corso all'esecuzione dei lavori. Giunti a metà dei lavori uno dei condomini morosi, sollecitato a mettersi in regola con i pagamenti, impugna la delibera relativa ai lavori perché a suo dire nulla. E' chiaro che una successiva delibera può sanare il vizio, tuttavia non sempre è semplice ricomporre determinate maggioranze. La difficoltà nell'identificare un netto confine tra nullità e annullabilità comportava un'incertezza dei rapporti giuridici non solo tra i condomini ma anche tra condominio e terzi. La questione, oggetto di un acceso contrasto giurisprudenziale, è stata risolta dalle **Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione nel 2005. Con la sentenza n. 4806**, infatti, si è affermato che sono da "*qualificarsi 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"*

L'opera giurisprudenziale sta proseguendo nel solco tracciato da questa fondamentale sentenza catalogando i vari vizi in un modo piuttosto che nell'altro. Così in una recente sentenza il Supremo Collegio ha affermato che: *"le delibere assembleari relative alla ripartizione delle spese sono nulle "solo nel caso l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge; sempre secondo questa S.C., invece, le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi"*(così **Cass. 747 del 2009**).

**In sostanza, si è impostata la questione limitando i casi di nullità a quelle violazioni di legge macroscopiche, ampliando il concetto di annullabilità a tutte quelle ipotesi di "routine" nell'ambito della una gestione condominiale.** Riepilogando: una delibera nulla può essere impugnata in ogni tempo, quella annullabile entro 30 giorni, che per i dissenzienti decorrono dallo svolgimento dell'assemblea e per gli assenti dalla comunicazione dello svolgimento stessa. In ogni caso è utile impugnare nei termini appena citati. Come abbiamo visto, infatti, nullità e annullabilità, con riferimento alle deliberazioni condominiali, sono concetti di creazione giurisprudenziale e di conseguenza valutati volta per volta dal giudice. Così, per non incappare in decadenze dovuto a mutamenti d'indirizzo giurisprudenziale, vale la pena impugnare qualsiasi deliberazione entro i 30 giorni di cui al terzo comma dell'art. 1137 c.c.

Come impugnare una delibera

E' necessario a questo punto comprendere come si debba impugnare una deliberazione assembleare. Qual è l'atto introduttivo del giudizio? Come per le questioni attinenti alla nullità ed all'annullabilità, anche per l'azione giudiziaria sono sorti dei dubbi. Escludendo il più volte citato art. 1137 c.c. nessun'altra disposizione del codice civile, nè tantomeno

di quello di procedura civile prevedono un particolare procedimento per l'impugnazione delle delibere assembleari.

Così bisogna capire cosa si intende quando l'art. 1137 c.c. parla di ricorso. La giurisprudenza della Cassazione, nel suo orientamento maggioritario, ritiene che il termine ricorso sia utilizzato in senso atecnico. In particolare, ribadendo quanto appena espresso, in una recente pronuncia il giudice di legittimità ha affermato che *"l'impugnazione della delibera assembleare può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione, e che in quest'ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio invece di quella del successivo deposito in cancelleria che avviene al momento della iscrizione della causa a ruolo"* (così Cass. n. 14007 del 2008).

Per quanto questa presa di posizione sia rappresentativa dell'orientamento più recente e consolidato, non va sottovalutato quell'altro filone giurisprudenziale, il quale ha affermato che "il legislatore quando nella materia del condominio, [...], ha usato la parola "ricorso" per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, non ha inteso soltanto concedere l'azione al condomino dissenziente, ma ha anche stabilito il modo d'impugnazione, in considerazione della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio"(Cass. 6205 del 1997).

Certamente la differenza non è solo nominale. Impugnare una delibera con citazione significa allungare di molto i termini di inizio del giudizio con evidenti riflessi sull'esecuzione del deliberato assembleare.

## Conclusioni

In definitiva: una delibera condominiale può essere nulla o annullabile. Nel primo caso l'impugnazione può essere fatta in ogni tempo, nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dall'articolo 1137 c.c. L'impugnazione può essere proposta tanto con ricorso, che con citazione. Nel primo caso il termine si ritiene rispettato se il ricorso è depositato nei 30 giorni di cui al citato art. 1137 c.c. Nel secondo caso, per non vedere decaduto il diritto ad impugnare, i termini saranno rispettati notificando la citazione entro i succitati 30 giorni.

L'amministratore del condominio in questo contesto ha pertanto l'obbligo di attenersi al regolamento condominiale e alla vigente normativa per non incorrere nel rischio di vedersi impugnare una delibera assembleare la cui convocazione è stata mal fatta o il

bilancio da approvare sia viziato nei suoi elementi contabili o nell'attribuzioni delle spese per singolo condomino.

A tale proposito rammentiamo che l'amministratore nel convocare l'assemblea deve attenersi a quanto stabilito dall'art. 66 disp. Di attuazione del Codice civile il quale stabilisce anche la sanzione dell'annullabilità della delibera presa non ottemperando quanto previsto dalla legge; “ .....*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, **la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.** L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi...*”.

E' evidente dalla lettura di tale articolo che se l'amministratore ad esempio invierà la convocazione 4 giorni prima dell'assemblea al condomino la deliberà potrebbe essere annullata; così come se l'amministratore non indicherà un luogo certo ed un ora certa dove si terrà l'assemblea o addirittura in seconda convocazione fisserà lo stesso giorno della prima giorno,

A proposito della comunicazione almeno 5 giorni prima della data fissata dell'adunanza è importante evidenziare che “***la spedizione non equivale a ricezione e non prova la ritualità della convocazione***”.

Così si è pronunciata la **Corte di Cassazione nella recente sentenza 25 novembre 2010 n. 23946**, in tema di convocazione di assemblea, spedizione dell'avviso e prova di ricezione. In pratica, la Suprema Corte ha sostenuto che perché un'assemblea si possa considerare correttamente convocata, è necessario che ci sia la prova non solo dell'avvenuto invio ma anche dell'avvenuta ricezione dell'avviso

**La sospensione delle delibere assembleari in corso di impugnativa giudiziale.**

Ai sensi dell'art. 1137 c. 3 c.c., la sospensione dell'esecuzione non costituisce un effetto automatico dell'impugnazione della delibera assembleare **ma deve essere espressamente disposta dal giudice su domanda di parte.** In altre parole, la delibera, ancorché nulla o annullabile, NON è immediatamente esecutiva e conserva la propria vincolatività nei confronti di tutti i condomini se non impugnata e, anche quando impugnata, **il condomino non può sottrarsi al pagamento dei contributi condominiali in assenza di apposita pronuncia giudiziale sospensiva emessa su richiesta dello stesso.**

Scriviamo ciò in quanto l'amministratore che si vede notificare una impugnativa della delibera assembleare per nullità o annullabilità HA L'OBBLIGO DI DARE ESECUZIONE ALLA DELIBERA IMPUGNATA anche se manifestatamente nulla o annullabile; solo il magistrato può preventivamente sospendere la delibera attraverso la richiesta dell'impugnante accolta.

La natura cautelare del provvedimento di sospensione, desumibile dal richiamo normativo alla disciplina di cui agli artt. 669-bis e ss. c.p.c., impone che, per trovare accoglimento, la relativa istanza debba essere formulata motivando adeguatamente circa la sussistenza del fumus boni iuris (apparente fondatezza della domanda) e del periculum in mora (rischio di grave pregiudizio dall'esecuzione della delibera). In proposito, secondo un orientamento giurisprudenziale, la sola patrimonialità del pregiudizio escluderebbe di per sé la sussistenza del periculum inteso come rischio di irreversibile lesione, neppure integralmente risarcibile (ex multis, cfr. Tribunale Padova, 11.07.2003; Tribunale Nocera Inferiore, 02.02.2001; Tribunale Bologna, 19.01.1995).

Più recentemente, osservando che, nell'individuare quale debba essere il pregiudizio idoneo alla sospensione della delibera cautelare, dottrina e giurisprudenza ritengono in parte che debba avere i requisiti richiesti dall'art. 700 c.p.c.; il Tribunale di Venezia con ordinanza del 18.03.2014 ha suggerito una **valutazione comparativa tra il pregiudizio patito dall'istante in caso di mancata sospensione della delibera e quello subito dal condominio in caso di sospensione della stessa.** Più precisamente, maggiore sarà l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parti ricorrenti. Al contrario, laddove la sospensiva non dovesse in alcun modo compromettere la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di un qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale purché ingiusto" ..

Il provvedimento di sospensione è volto ad assicurare in via preventiva gli effetti dell'emananda sentenza di merito e rimane modificabile e revocabile, sino alla pronuncia che decide dell'impugnazione dalla quale verrà sostituito, nonché reclamabile ex art. 669-terdecies c.p.c. La competenza funzionale a decidere sulla sospensione è riservata al giudice dell'impugnazione, fermo il combinato disposto degli artt. 669-ter-669-quater c.p.c. sull'incompetenza del giudice di pace in caso di giudizio di merito avanti al medesimo razione valoris.

### **La mediazione prodromica all'inizio dell'azione di impugnativa.**

DECRETO LEGISLATIVO 4 marzo 2010, n. 28

Art- 5:”Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilita' medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicita', contratti assicurativi, bancari e finanziari, **e' tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto** .....

Da quanto leggiamo capiamo che qualunque controversia relativa al diritto condominiale (condominio) è oggetto al tentativo obbligatorio di mediazione.

Pertanto, anche nel caso di impugnativa delle delibere assembleari, chi intende impugnare la delibera deve fare il tentativo obbligatorio di mediazione; nel caso non sia il condomino che impugna la delibera, sarà il Giudice che alla prima udienza imporrà questa incombenza a pena di improcedibilità dell'azione.

Scriviamo ciò in quanto l'amministratore del condominio si troverà notificato, quando un condomino vuole impugnare la delibera assembleare dallo stesso un avviso di convocazione obbligatoria alla mediazione da parte dell'istituto.

Nell'atto di convocazione normalmente è allegato un modulo prestampata dove sono indicati oltre alla data della prima riunione, da riempire:

1. i dati dell'amministratore,
2. il nome dell'legale che patrocinerà in questa fase il condominio,
3. i motivi di risposta a sostegno delle tesi del condominio.

Quale incombenze ha a questo punto l'amministratore che si vede recapitare questo atto?  
L'art 71 quater disp. att. codice civile disp. Att. Codice Civile stabilisce che  
l'amministratore : *"..... Al procedimento è legittimato a partecipare  
l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui  
all'articolo 1136, secondo comma, del codice....."*

E' evidente quindi, che obbligo dell'amministratore PRIMA ANCORA DI NOMINARE  
L'AVVOCATO E PRESENTARSI AL PRIMO INCONTRO DI MEDIAZIONE, debba  
essere quello convocare un'assemblea straordinaria dove all'ordine del giorno sarà  
indicato l'invito alla mediazione e dove chiederà dell'assemblea la nomina di un legale.

Solo la presa di coscienza del condominio dell'istanza di mediazione e la relativa  
nomina del legale LEGITTIMERÀ L'AMMINISTRATORE AD ESSERE PRESENTE  
ALLA MEDIAZIONE IN NOME E PER CONTO DEL CONDOMINIO.

Scrivo ciò in quanto spesso avviene che gli amministratori del condominio PRIMA si  
presentano assistiti da un legale al primo incontro per poi chiedere un rinvio ad un  
secondo incontro per permettere con un'assemblea ad hoc la ratifica della nomina  
dell'avvocato e la presa di coscienza del condominio dell'avvenuta mediazione.

In alcuni casi l'organismo tollera questa anomalia e concede il rinvio, ma normalmente  
l'Organismo di mediazione non considera l'amministratore legittimato a rappresentare il  
condominio nella mediazione ed invece di rinviare sottoscrive un verbale negativo di  
mediazione indicando la mancata presenza del Condominio alla mediazione.

L'effetto di tale dichiarazione è che il Giudice nel caso sia fondata l'impugnativa potrebbe  
condannare il condominio ad rifondere il condomino ulteriori somme oltre alle spese di  
soccombenza

Purtroppo avviene che molti organismi fissano date del primo incontro molto a ridosso  
della notifica dell'invito; per questo **esortiamo l'amministratore a prestare molta  
attenzione a questo delicato aspetto che ricade sotto la sua responsabilità**