

L'Avvocato risponde

a cura di Diego Modesti



Vorrei sapere quali sono le modalità da seguire per impugnare una delibera assembleare.

L'impugnazione delle delibere condominiali trova la propria disciplina nell'art. 1137 del codice civile, nel quale si afferma che è possibile ricorrere all'autorità giudiziaria, dando luogo ad un giudizio ordinario, per ottenere l'annullamento della decisione.

L'iniziativa può essere assunta esclusivamente da chi abbia votato contro la deliberazione impugnata, da chi si sia astenuto dal votare (secondo giurisprudenza ormai costante) o da chi sia stato assente.

Il termine per proporre il ricorso è di 30 giorni, i quali decorrono dal giorno in cui si è svolta l'assemblea, per i dissenzienti (e gli astenuti), mentre per gli assenti il termine decorre dalla data in cui hanno avuto comunicazione della deliberazione stessa da parte dell'amministratore.

Va sottolineato che tale termine decorre esclusivamente nel caso in cui si tratti di annullabilità per inosservanza di regole formali (convocazione di tutti i condomini; mancanza di congruo preavviso; mancata o insufficiente informativa relativa ai tempi e luogo dello svolgimento dell'assemblea, nonché degli argomenti da trattare; ecc.), mentre qualora ci si trovi in presenza di lesione dei diritti dei singoli condomini, circostanza che dà luogo alla conseguenza ben più grave della nullità radicale della delibera, questa può essere fatta valere oltre il limite dei 30 giorni (in tale senso Cass. 10.06.81, n. 3775; Cass. 13.02.76, n. 472).

Giova ricordare l'esistenza di uno strumento, forse poco noto nella prassi condominiale, che si pone come utile ed ulteriore rimedio esperibile al di fuori delle vie giudiziarie. Si tratta del reclamo all'assemblea, il quale, è bene sottolinearlo, non preclude la possibilità di adire l'autorità giudiziaria in caso di esito infruttuoso della procedura (non vale, invece, il contrario, poiché, una volta proposto ricorso,

non è ammessa la proposizione del reclamo).

Tale rimedio può essere esperito anche dal singolo condomino, in qualsiasi tempo (ovviamente con il solo limite che l'atto di cui si chiede il riesame non abbia dispiegato interamente i propri effetti) e senza formalismi particolari. Esso va presentato in forma scritta all'amministratore, il quale è tenuto a convocare, entro un termine congruo a seconda delle esigenze del caso, un'assemblea ad hoc per decidere al riguardo (salvo che sia già stata convocata un'assemblea ordinaria o straordinaria, nel qual caso tale argomento potrà essere inserito e discusso tra le "varie ed eventuali" del relativo ordine del giorno). In caso di inerzia dell'amministratore, sarà sempre possibile proporre ricorso al giudice competente, con i limiti già esposti.