

1 maggio 2008 0:00

## L'impugnazione delle delibere assembleari

di [Alessandro Gallucci](#)

Impugnare una delibera significa opporsi alla stessa con ricorso all'Autorita' Giudiziaria, per vederla "eliminata" (nelle parti contestate) a causa dei suoi vizi.

L'impugnazione puo' essere totale, se riguarda la delibera in toto, o parziale se concerne solo una sua parte, e puo' riguardare una deliberazione nulla o annullabile.

Il Codice Civile all'art. 1137 disciplina, per l'appunto, l'impugnazione delle delibere assembleari.

L'inquadramento dei vizi delle delibere assembleari nell'alveo della nullita' o dell'annullabilita' e' stata lungamente dibattuta in dottrina e ha ottenuto risposte contrastanti in giurisprudenza. La distinzione non e' di poco conto se si pensa che solo l'impugnazione delle delibere annullabili e' sottoposta a termini di decadenza. Cio' fino a poco tempo fa. Infatti, una preziosa indicazione, che ha risolto l'annoso problema, ci viene fornita dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4806 del 2005. Il Supremo Collegio ha affermato che "*sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprieta' esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto*"; sono, invece, 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 informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarita' nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto*".

Esemplificando: e' da considerarsi illecita e quindi nulla, la delibera con la quale si decide di destinare il giardino condominiale a coltivazione di marijuana. E', invece, annullabile (caso sicuramente piu' frequente) quella delibera adottata da un'assemblea che non e' stata regolarmente convocata in tutti i suoi elementi.

La distinzione, come si diceva precedentemente, non e' di poco conto. Nel primo caso (nullita') la delibera e' impugnabile da chiunque vi abbia interesse e in qualsiasi tempo. Nel secondo caso, la deliberazione assembleare e' impugnabile nel termine di 30 giorni e solo da parte dei condomini assenti (con decorrenza del termine dalla comunicazione dello svolgimento dell'assemblea) o dei condomini dissenzienti (con decorrenza del termine dal giorno della delibera).

Indubbiamente questa pronuncia delle Sezioni Unite pone le basi per una maggiore certezza dei rapporti giuridici tra condomini e tra il condominio ed i terzi che, viceversa, verrebbe meno in condizioni di poca chiarezza nel discriminare tra nullita' ed annullabilita' anche solo in considerazione dei diversi termini previsti per opporsi.