

15 gennaio 2009 0:00

Impugnare una delibera assembleare: legittimazione, tempi e forma

di [Alessandro Gallucci](#)

Accade spesso che di fronte a una delibera ingiusta qualche condomino ritenga opportuno ricorrere all'Autorità Giudiziaria. Si premette che quando si parla di impugnazione di delibera lo si fa per comodità discorsiva: infatti, e' ben possibile impugnare una deliberazione assembleare non nella sua interezza, ma con riferimento a un singolo punto che si considera illegittimo, considerando di per se' valida la restante parte. Molto spesso sono oggetto d'impugnazione le delibere concernenti lavori condominiali di notevole entità, diverse volte la decisione assembleare contestata riguarda l'utilizzo degli spazi comuni ed infine, trovano spazio nella casistica le impugnazioni che hanno alla base le dispute personali (e sovente di principio) tra condomini o tra condomini ed amministratore.

Di certo, tanto più alto è l'interesse economico, tanto è più probabile che sorga un contenzioso.

Non è raro vedere rigettato un ricorso per errori relativi alla legittimazione ad impugnare, ai tempi ed alla forma del ricorso. Cerchiamo di fare chiarezza su questi aspetti iniziali che possono incidere in modo decisivo sulla controversia condominiale.

La legittimazione

La legittimazione è l'individuazione del soggetto che ha diritto ad opporsi alla delibera condominiale. In via generale, unico legittimato ad impugnare la decisione dell'assemblea è il condomino che relativamente alla deliberazione impugnata (o ad un suo singolo punto) ha votato in modo contrario o era assente al momento della votazione. È incerta la posizione dell'astenuto: nelle decisioni giurisprudenziali alle volte lo si è ritenuto legittimato, altre volte carente di tale legittimazione. Certamente, essere dissenziente o essere assente incide sulla tempistica del ricorso all'Autorità Giudiziaria. Infatti, per il dissenziente il termine per l'impugnazione inizia a decorrere dalla data della votazione, ossia dal giorno dell'assemblea. Per l'assente, invece bisogna considerare il giorno in cui ha ricevuto comunicazione del verbale dell'assemblea.

Il vizio di nullità

Ad oggi, un altro fattore incide sulla tempistica delle impugnazioni: ferma restando la mancanza di pronunce contrarie alla nota sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 4806 del 2005 ([clicca qui \(http://avvertenze.aduc.it/condominio/impugnazione+delibere+assembleari_13621.php\)](http://avvertenze.aduc.it/condominio/impugnazione+delibere+assembleari_13621.php)), il vizio di nullità in tema di delibere condominiali trova applicazione minoritaria rispetto al più ricorrente vizio di annullabilità. Ciò, così come per la distinzione tra assente o dissenziente, può rappresentare un ulteriore ostacolo alla corretta impugnazione della delibera. Difatti mentre la deliberazione nulla è impugnabile in ogni tempo, quella annullabile deve essere impugnata entro 30 giorni che decorrono diversamente a seconda che il condomino sia assente o dissenziente.

Ricapitolando: di fronte ad una delibera annullabile (ad es. per omessa convocazione), chi è legittimato può impugnare la deliberazione assembleare entro 30 giorni con le decorrenze di cui sopra. Nessun vincolo temporale, invece, quando la deliberazione è nulla.

La forma dell'atto

Per ultimo, il rischio di "sforare" i 30 giorni dipende dalla forma dell'atto prescelta per impugnare la deliberazione condominiale.

Andiamo per gradi.

Per prima cosa chi decide di impugnare una deliberazione condominiale deve rivolgersi ad un avvocato. Per la materia, infatti, non vi è possibilità per le parti di difendersi personalmente. Una volta rivoltisi ad un legale, occorre che quest'ultimo scelga con attenzione l'atto giudiziale introduttivo del giudizio. Il codice civile parla "a-tecnicamente" di ricorso, sicché è possibile iniziare il giudizio sia con un atto di citazione sia con un ricorso. Qualora si propenda per la citazione, questa dovrà essere notificata alla controparte (il condominio) entro i 30 gg. di cui sopra. Qualora si propenda per il ricorso, esso dovrà essere depositato in cancelleria entro i 30 gg. Le notevoli differenze, che incidono sull'evolversi della controversia a seconda che si introduca il giudizio con citazione o con ricorso e la sostanziale arbitrarietà di tale scelta, dovrebbero indurre il nostro legislatore ad una attenta rivisitazione di questa disciplina al fine di introdurre i più adeguati correttivi legislativi.

Per chi volesse approfondire questa tematica, si segnala [clicca qui \(http://www.diritto.it/all.php?file=26789.pdf\)](http://www.diritto.it/all.php?file=26789.pdf).