



MELCHIONDASEVERINO

STUDIO LEGALE

Avv. Nicola Maria Melchionda

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

avvnicolamariamelchionda@pec.ordineforense.salerno.it

avvmelchionda@studiolegalemelchiondaseverino.it

Avv. Maria Severino

avvseverino@studiolegalemelchiondaseverino.it

avvmariaseverino@pec.it

Avv. Cosimo Marino

avvmarino@studiolegalemelchiondaseverino.it

Dott. Carmelo Romeo

dottromeo@studiolegalemelchiondaseverino.it

Dott.ssa Alessia D'Amato

Dottd'amato@studiolegalemelchiondaseverino.it

Responsabile di segreteria

Miriam Altillio

miriamaltillio@studiolegalemelchiondaseverino.it



via XXIV Maggio nr.9 84025 Eboli (Sa)



info@studiolegalemelchiondaseverino.it

studiolegalemelchiondaseverino@pec.it



0828333976 centralino 4 linee

3515956869 contatto WhatsApp h24

Controversie condominiali - impugnazione delibere condominiali: quali tempistiche?

- Come impugnare una delibera;
- Delibera nulla e annullabile
- Impugnazione delle delibere oltre il termine dei 30 giorni;

Vivere in un condominio si sa, non è sempre facile, possono infatti insorgere liti tra i condomini, o tra questi e l'Amministratore: in molti casi trattasi di controversie risolvibili in poco tempo, senza grosse complicazioni, in molti altri tuttavia può capitare di non riuscire a trovare un punto di incontro e la lite insorta non riesce ad essere risolta.

In questi casi, il consiglio è di rivolgersi ad un avvocato **esperto in diritto condominiale**: Lo Studio legale Melchionda&Severino, attraverso il suo pool specializzato in cause condominiali, offre assistenza per tutte le possibili controversie che possono insorgere nell'ambito di un condominio, vediamo alcune.

- **Contenziosi più frequenti: l'impugnazione della delibera assembleare**



MELCHIONDASEVERINO

STUDIO LEGALE

Tra le controversie condominiali più frequenti, vi è senz'altro, il caso in cui uno o più condomini siano in disaccordo rispetto a quanto deliberato dall'assemblea condominiale: come è noto le delibere condominiali hanno un'immediata efficacia esecutiva, nei confronti di tutti i condomini, siano essi assenti, dissenzienti o astenuti, purtuttavia i condomini non sono sprovvisti di tutela al riguardo. Difatti l'art. 1137 c.c. offre ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, la possibilità di adire l'autorità giudiziaria, per chiedere l'annullamento della delibera condominiale che sia contraria alla legge o al regolamento di condominio entro il termine perentorio di trenta giorni: tale termine decorre dalla data della deliberazione per i condomini dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per i condomini assenti. Tale azione di annullamento, non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. Si noti che tra i soggetti legittimati ad impugnare una delibera assembleare, non figurano quei condomini che abbiano votato a favore della delibera: ebbene tali soggetti non possono in seguito "pentirsi" del voto favorevole espresso ed impugnare la delibera assembleare. Ebbene ricordare che secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 1, del decreto legislativo n. 28/2010, in tema di mediazione obbligatoria (così come modificato dalla recente riforma Cartabia), prima di adire l'autorità giudiziaria per chiedere l'annullamento della delibera assembleare, si rende necessario esperire un tentativo di mediazione. Invero l'art. 5 comma 1, del Decreto Legislativo n.28/2010, prevede proprio la mediazione quale condizione di procedibilità in relazione alle controversie in materia di condominio. L'art.71-quater, comma 1, disp. att. c.c., va poi a specificare l'ambito di applicabilità della condizione di

procedibilità in materia condominiale, chiarendo che l'obbligo di mediazione riguarda le cause:

- a. Tra il condominio e il singolo condomino;
- b. Tra il condominio e l'amministratore;
- c. Tra il condominio e i terzi;

L'obbligo di esperire la mediazione pertanto, non opera in riferimento alle controversie che insorgono tra i singoli condomini.

- **Ma è possibile impugnare una delibera assembleare oltre il termine di decadenza dei trenta giorni previsto dall'art. 1137 cc?**

Per rispondere al quesito, occorre effettuare una distinzione di fondamentale importanza, che è quella tra delibera assembleare nulla e delibera assembleare annullabile.

Come visto, delle delibere assembleari annullabili, si occupa l'art. 1137 c.c. Dalla lettura della norma, emerge a chiare lettere che sono da considerarsi annullabili tutte le delibere assembleari che siano contrarie alla legge o che si pongono in contrasto con il regolamento condominiale. A queste ipotesi previste dal legislatore, occorre poi aggiungere l'ulteriore caso previsto dalla Suprema Corte di Cassazione. Difatti con la sentenza n.4806/2005, le Sezioni Unite della Cassazione, hanno previsto, quale ulteriore ipotesi di annullabilità "la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea".

Per ciò che riguarda invece le delibere assembleari nulle, ebbene precisare anzitutto che non si tratta di categoria prevista dal legislatore (difatti l'art. 1137 c.c. parla semplicemente di deliberazioni contrarie alla legge o al



MELCHIONDASEVERINO

STUDIO LEGALE

regolamento di condominio, sancendone l'annullabilità), ma trattasi di categoria frutto di elaborazione giurisprudenziale e dottrinale. Nel corso del tempo infatti dottrina e giurisprudenza hanno ritenuto applicabile all'invalidità delle delibere anche il concetto di nullità, quale conseguenza di vizi di gran lunga più gravi, rispetto a quelli che producono l'annullabilità della delibera: una delibera nulla difatti non è in grado di produrre alcun tipo di effetto.

Per chiarire la differenza tra delibere nulle e annullabili, è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza n.4806/2005, ove si è statuito che sono da qualificarsi **nulle** le delibere **prive degli elementi essenziali**, nonché le delibere con **oggetto impossibile o illecito** (vale a dire con oggetto contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) e ancora 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 e, infine, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Di contro, la Cassazione ha statuito che 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 formazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto".

la distinzione tra delibera annullabile e delibera nulla, non è meramente concettuale, ma soprattutto "pratica". Difatti si osserva anzitutto che, a differenza delle ipotesi di annullabilità, nei casi di nullità ogni condomino che ne ha interesse può impugnare la delibera assembleare nulla (si cfr. Cass



MELCHIONDASEVERINO

STUDIO LEGALE

n.15402/2013). Pertanto, in tali ipotesi, non assume rilevanza la distinzione tra condomino assente, dissenziente, astenuto e favorevole, dal momento che tutti potranno impugnare la delibera assembleare. Altra importante implicazione della distinzione tra delibera assembleare nulla e annullabile, si ha in relazione ai termini per l'impugnazione. Difatti una delibera nulla, non solo è impugnabile da chiunque ne abbia interesse, ma per la sua impugnazione, **non vi sono** neppure **termini** decadenziali da rispettare, a differenza di ciò che accade in tema di delibere assembleari annullabili, che, secondo quanto previsto dall'art. 1137 c.c., non potranno essere impugunate una volta decorso infruttuosamente il termine di trenta giorni dalla deliberazione/conoscenza della stessa.

In conclusione, la risposta al quesito di partenza "si può impugnare una delibera assembleare oltre il termine di decadenza dei trenta giorni previsto dall'art. 1137 cc?" è **si, si può impugnare una delibera assembleare oltre il termine decadenziale di 30 giorni ove trattasi di delibera assembleare nulla.**

Conoscevi tutti questi aspetti relativi all'impugnazione di una delibera assembleare? Contattaci per ricevere assistenza ed ulteriori approfondimenti.



MELCHIONDASEVERINO

STUDIO LEGALE

Abbiamo completamente digitalizzato il workflow per offrire ai clienti efficienza, trasparenza e accessibilità:

- ◆ Accesso al fascicolo digitale direttamente online.
- ◆ Contatto WhatsApp h24 per una comunicazione rapida e diretta.
- ◆ Consulenze in azienda per supportare da vicino imprese e professionisti.
- ◆ Pagamenti digitalizzati e online, per una gestione semplice e immediata.

✦ Mettiamo il cliente al centro della nostra azione, adattando i servizi alle sue reali esigenze e lavorando con dedizione per la tutela dei suoi diritti.

☎ Contattaci per una consulenza!