

Le delibere assembleari

Due principi fondamentali ineriscono all'invalidità delle delibere condominiali, vale a dire la nozione di contratto e quella di condominio.

Del resto la materia concernente il condominio non è disciplinata soltanto dagli articoli del codice civile, espressamente dedicati, ma dall'intero *corpus juris* italiano, senza dimenticare i Regolamenti dell'Unione Europea.

Quando sono nulle
le delibere

Quando le delibere
sono annullabili

Contributo a cura di

Gian Vincenzo Tortorici

DELIBERE ASSEMBLEARI

L'invalidità delle delibere condominiali

Due principi fondamentali ineriscono all'invalidità delle delibere condominiali, vale a dire la nozione di contratto e quella di condominio. Del resto la materia concernente il condominio non è disciplinata soltanto dagli articoli del codice civile, espressamente dedicati, ma dall'intero *corpus juris* italiano, senza dimenticare i Regolamenti dell'Unione Europea.

Gian Vincenzo Tortorici
Avvocato

L'art. 1173 cod. civ. stabilisce che è fonte di obbligazioni, tra gli altri, il contratto normato dagli artt. 1321 e segg. cod. civ., che può determinare, in caso d'inadempimento, una responsabilità contrattuale.

Il contratto, validamente stipulato, ha forza di legge tra le parti, ex art. 1372 cod. civ.; la sua invalidità può essere costituita dalla nullità ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., o dall'annullabilità, ai sensi dell'art. 1425 cod. civ., con particolare riferimento, per quanto qui interessa, ai vizi del consenso.

Mentre il contratto nullo non è sanabile e la relativa azione è imprescrittibile ex art. 1422 cod. civ., il contratto annullabile è convalidabile e la relativa azione è soggetta a prescrizione ex art. 1442 cod. civ..

Per quanto riguarda il condominio, sia il

legislatore del 1942 sia quello del 2012 non hanno definito la sua natura giuridica, che la prevalente giurisprudenza definisce quale ente di gestione, avente una, seppure limitata, personalità giuridica (Cass. civ., Sez. Unite, sent. 18 settembre 2014, n. 19668).

L'edificio condominiale è costituito da una pluralità di unità immobiliari, in proprietà solitaria, strutturalmente e funzionalmente collegate alle parti e agli impianti comuni; si tratta di una comunione forzosa di questi ultimi beni.

Le cose comuni presentano una funzione strumentale con le unità immobiliari di proprietà esclusiva (Cass. civ., Sez. II, sent. 24 aprile 2018, n. 10073).

Nel condominio, che è sfornito di personalità giuridica, come negli enti collettivi, sussistono due organi: l'assemblea e l'amministratore.

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio, che assume le decisioni che ritiene utili o necessarie per la gestione, *latu sensu* intesa, della cose comuni e le cui attribuzioni sono indicate dal comma 1 del-

l'art. 1135 cod. civ., mentre l'amministratore ne è l'esecutore *ex lege*.

L'assemblea, quindi, è chiamata a esprimere la volontà collettiva dei condomini con ampi poteri per risolvere, dopo discussione tra loro, ogni questione, assumendo i provvedimenti adeguati, anche se non previsti dalle leggi o dal regolamento, sempre che non riguardino finalità extra condominiali e non interferiscano con la sfera giuridica (e soggettiva) dei condomini.

L'assemblea è un organo collegiale al cui interno si dibattono e si conciliano le diverse esigenze dei singoli condomini, differenti per cultura, per età, per disponibilità economiche.

La delibera, che costituisce un atto complesso secondo la prevalente dottrina, è il frutto di un dibattito tra i condomini sugli argomenti dell'ordine del giorno e di una conseguente votazione.

Le delibere hanno efficacia immediata, considerato che, il comma 3 dell'art. 1137 cod. civ., attribuisce all'autorità giudiziaria il potere di sospenderne l'efficacia e sono vincolanti per tutti i condomini, anche se dissenzienti, astenuti o assenti, eccettuata l'ipotesi di loro impugnazione.

Ne consegue che se, pur impugnata, l'efficacia della delibera non è stata sospesa, l'amministratore, valutatene l'opportunità e la convenienza, anche economica, può dare corso alla medesima; per certo l'amministratore non può mai adottare il disposto di una delibera nulla.

Le delibere sono valide se approvate con le maggioranze previste dall'art. 1136 cod. civ.. Con questo articolo il legislatore, al fine di tutelare democraticamente la minoranza dei condomini contrari a una determinata decisione assembleare, ha disposto una procedura normativa da osservare, che si incentra, in particolare, sulla verifica che la delibera sia stata adottata con la contestuale

duplice maggioranza del valore dell'edificio e dei partecipanti al condominio prevista *ex lege* per ogni punto all'ordine del giorno.

Pur tuttavia, qualora una delibera abbia raggiunto la maggioranza prevista dalla legge, ma il *quorum* dei contrari sia superiore, la delibera non è approvata.

Se la delibera abbia natura di contratto, per esempio, riguardi una clausola contrattuale del regolamento, deve essere approvata all'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, che devono sottoscrivere il relativo verbale.

Il voto in assemblea deve essere necessariamente palese, sia in quanto, altrimenti, non si potrebbero controllare i millesimi dei condomini favorevoli o contrari sia perché renderebbe inattuabile la tutela del diritto del dissenziente di impugnare la delibera in quanto non identificabile.

Si rammenta che la partecipazione all'assemblea non costituisce un obbligo per i condomini, avendo essi la facoltà di intervenire o meno, in relazione all'interesse che hanno di discutere, con gli altri partecipanti al condominio, gli argomenti indicati nell'ordine del giorno e che ineriscono alla conservazione dei beni condominiali e ai rapporti interpersonali che si instaurano nel condominio.

Per essere valida, l'assemblea necessita che sia raggiunto il *quorum* costitutivo previsto dall'art. 1136 cod. civ. e che tutti i condomini siano stati convocati con apposito atto contenente l'ordine del giorno; la convocazione, se omessa o carente, può inficiare la validità della delibera.

L'avviso di convocazione non necessita di una forma particolare (Cass. civ., Sez. 2, sent. 10 gennaio 2017, n. 335), ma deve pervenire ai destinatari obbligatoriamente con i mezzi indicati dal legislatore nell'art. 66 disp. att. cod. civ.; nessun altro mezzo di comunicazione può ritenersi validamente

attuato, per esempio, una posta elettronica non certificata.

La convocazione deve essere inviata all'effettivo proprietario e, se la titolarità appaia incerta, l'amministratore deve far affidamento a quanto risulta dal Registro dell'anagrafe condominiale.

Si rammenta che:

1. qualora un'unità immobiliare sia in comunione di beni, ereditaria o legale, o in comproprietà, tutti i comunisti o i comproprietari devono ricevere la loro convocazione; se sono coabitanti può essere inviata, per esempio, una sola raccomandata, intestata a tutti, sussistendo una loro presunzione di conoscenza;
2. qualora un condomino sia deceduto, la convocazione può essere inviata impersonalmente agli eredi del *de cuius*, purché l'assemblea sia convocata entro un anno dall'intervenuto decesso.

Pur essendo stato regolare l'iter della procedura di convocazione, può verificarsi il caso che l'assemblea sia validamente costituita, essendosi raggiunto o superato il *quorum* previsto dai commi 1 e 2 dell'art. 1136 cod. civ., per esempio, siano presenti, all'assemblea in seconda convocazione, cinque condomini su sette, rappresentanti 423 millesimi, ma non possa deliberare su questioni che prevedano un *quorum* deliberativo superiore, per esempio, nell'ipotesi sopra prospettata, una manutenzione straordinaria, per la quale sono previsti almeno 500 millesimi.

Premesso tutto quanto dedotto, se devono accertare le fattispecie nelle quali la delibera sia nulla ovvero annullabile.

Con plurime sentenze le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno stabilito che devono ritenersi nulle solo le delibere che sono viziate negli elementi essenziali delle stesse, quale atto complesso, vale a dire abbiano una causa illecita o un

oggetto impossibile o illecito, ovvero siano contrarie a norme imperative, per esempio siano contrarie all'ordine pubblico, nonché decidano su un oggetto che esula dalla competenza assembleare, per esempio decidano opere su beni non condominiali, ovvero incidano sui diritti reali e soggettivi dei condomini, o anche di uno solo di costoro, per esempio limitandone il godimento del diritto di proprietà.

Quando sono nulle le delibere

Le delibere quindi sono nulle, per esempio, nelle ipotesi in cui:

- › si assegnino a maggioranza i posti auto in cortile in base ai millesimi di ciascun condomino;
- › si deliberi interventi su aree a parcheggio incidendo sui diritti individuali di un condomino (Cass. civ., Sez. II, sent. 30 marzo 2018, n. 8014);
- › si stabiliscano criteri di ripartizione delle spese in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, sent. 4 agosto 2017, n. 19651);
- › si deliberi l'esecuzione di opere in contrasto con il Regolamento edilizio del comune;
- › si addebiti, seppure *pro quota*, anche al condomino vittorioso in un giudizio di impugnazione di una delibera condominiale le spese legali sostenute dal condomino (Cass. civ., Sez. II, sent. 23 gennaio 2018, n. 1629);
- › si accerti una estensione della proprietà di un condomino in deroga alla presunzione *juris tantum* di cui all'art. 1117 cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, sent. 31 agosto 2017, n. 20612);
- › si deliberi l'installazione *ex novo* di un ascensore che renda difficoltoso l'accesso alla propria abitazione anche ad un solo condomino (Cass. civ., Sez. II, sent. 29 novembre 2016, n. 24235);

- › si deliberi una transazione che leda i diritti reali di un condomino (Cass. civ. Sez. II, sent. 8 febbraio 2016 n. 2444);
- › si deliberi a maggioranza di modificare i criteri di ripartizione delle spese di rifacimento di una terrazza a livello di proprietà esclusiva (Cass. civ., Sez. II, sent. 23 marzo 2016, n. 5814);
- › si impedisca a un condomino di mutare la destinazione d'uso di un appartamento, per esempio da abitazione a studio di amministrazione condominiale, in assenza di un'apposita clausola contrattuale del regolamento;
- › si deliberi a maggioranza di sopprimere l'impianto di riscaldamento centralizzato senza sostituzioni;
- › si addebiti ad un condomino le spese concernenti una manutenzione necessitata da un danno provocato nella sola presunzione di sua colpa (Cass. civ., Sez. II, sent. 7 novembre 2017, n. 26360)
- › si deliberi interventi sulle parti in proprietà solitaria (Cass. civ., Sez. II, sent. 6 dicembre 2016, n. 24948), eccettuata l'ipotesi di opere interne all'unità immobiliare che possano danneggiare le parti comuni del condominio o siano vietate da una clausola contrattuale del regolamento;
- › si impedisca ad un condomino, in conflitto di interessi con il condominio e portatore di una delega, di votare la relativa delibera per conto del suo delegante;
- › si decida l'installazione di un impianto rumoroso che sia lesivo di un diritto assoluto quale quello della salute, anche a un solo condomino;
- › si deliberi la nomina di un amministratore privo dei requisiti previsti dall' art. 71 bis disp. att. cod. civ..

Quanto sopra è disposto in analogia a quanto previsto dell'art. 2377 cod. civ. in materia societaria.

Una particolare nullità è prevista dall'art. 1117-ter cod. civ.; nel caso l'assemblea debba decidere di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, la sua convocazione deve indicare le parti *de quibus*, oggetto della modificazione, e la nuova destinazione d'uso, va obbligatoriamente affissa in luogo frequentato dai condomini, per non meno di trenta giorni consecutivi e deve essere inviata agli aventi diritto, almeno venti giorni prima con lettera raccomandata o con mezzi telematici equipollenti.

Devo ritenere che anche la successiva delibera sia nulla, in quanto se un atto unilaterale, disciplinato come un contratto ex art. 1324 cod. civ., è nullo, non produce effetti e questa fattispecie non può considerarsi quale mero vizio di convocazione dell'assemblea, anche se parte della dottrina sostiene quest'ultima tesi.

Quando le delibere sono annullabili

Le delibere, invece, viziate per violazione delle norme codicistiche in tema di condominio o lesive degli interessi, perfino di un solo condomino, anche derivati da altre disposizioni legislative, determinano l'annullabilità delle delibere condominiali ai sensi dell'art. 1425 cod. civ..

In ogni caso una delibera annullabile, in quanto sanabile, può essere sostituita da un'altra, validamente assunta, che regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli della delibera sostituita (Cass. civ., Sez. II, sent. 6 aprile 2018, n. 8515).

Le fattispecie esaminate dalla Magistratura sono state molte e differenti tra loro.

Le delibere sono annullabili, per esempio, nelle ipotesi:

- › nel verbale d'assemblea non siano riportati i nominativi dei condomini contrari o astenuti con i relativi millesimi, potendo emergere per differenza coloro che hanno votato a favore (Cass. civ., Sez. II, sent.

23 febbraio 2017, n. 4674); è sufficiente, salvo il caso di omonimia, riportare il solo cognome dei condomini dissenzienti (Cass. civ., Sez. II, sent. 21 novembre 2016, n. 23903);

- › l'avviso di convocazione non sia firmato dal legale rappresentante della società amministratrice, ma da un terzo (Cass. civ., Sez. II, sent. 10 gennaio 2017, n. 335);
- › l'ordine del giorno sia troppo incompleto o generico, tale da non consentire di comprenderne preventivamente ed esattamente il contenuto e la relativa portata (Cass. civ., Sez. II, sent. 21 settembre 2017, n. 21966);
- › sia assunta una delibera nelle "varie ed eventuali" per l'indeterminatezza dell'argomento da trattare;
- › l'amministratore di condominio si sia rifiutato di far esaminare i documenti giustificativi delle spese riportate nel rendiconto consuntivo da approvare nell'assemblea appositamente convocata (Cass. civ., Sez. II, sent. 25 giugno 2018, n. 16677);
- › partecipi all'assemblea un rappresentante munito di un numero di deleghe superiore a quelle stabilite dalla legge o dal regolamento (Cass. civ., Sez. VI, sent. 28 marzo 2018, n. 8015);
- › si riscontrino vizi nella regolare costituzione dell'assemblea (Cass. civ., Sez. VI, sent. 25 giugno 2018, n. 16675);
- › si adottino delibere con una maggioranza inferiore a quella disposta dalla legge;
- › si deleghino a un terzo estraneo al condominio i poteri di stabilire sia la natura delle opere da effettuare allo stabile sia le spese da sostenere;
- › sia deliberata un'opera che comporti una variazione dell'estetica del condominio;
- › sia stata omessa la convocazione di un avente diritto a partecipare all'assemblea.

Da tutto quanto sopra dedotto derivano due fattispecie particolari.

In primo luogo, tutti i condomini hanno diritto di intervento e di voto in assemblea, computati quelli che sono in conflitto di interessi con il condominio (per esempio il condomino impresario che vuole aggiudicarsi l'appalto per il rifacimento del piazzale del condominio) o in lite con il condominio (per esempio il condomino che ha impugnato una delibera condominiale). La situazione di conflitto deve essere, però, valutata con riferimento ad un eventuale contrasto tra l'interesse del singolo partecipante e quello istituzionale del condominio dal quale può derivare una dannosità, seppure potenziale, al condominio (Cass. civ., Sez. VI, sent. 25 gennaio 2018, n. 1853). In questa ipotesi la delibera è annullabile.

Altro quesito che si pone ai fini della eventuale invalidità della delibera, è se il conduttore debba essere convocato in assemblea dall'amministratore del condominio; questo obbligo dell'amministratore, a mio parere, deriva dal nuovo testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ., che si riferisce agli aventi diritto e non più ai condomini, nonché alle disposizioni di cui agli artt. 1129 e 1130 cod. civ., con particolare riferimento al registro dell'anagrafe condominiale, che deve riportare anche i nominativi dei titolari di diritti personali di godimento, nonché dal differente testo dell'art. 1137 cod. civ., che richiama "i condomini", da quello dell'art. 66 disp. att. cod. civ., che si riferisce "agli aventi diritto". La mia tesi non è unanime in dottrina.

Ovviamente il conduttore può essere delegato a pieno titolo dal proprio locatore-condomino e come tale voterà su ogni delibera o per diritto in proprio o per delega del condomino-locatore, con la conseguenza che la mancata convocazione da parte dell'amministratore non determina l'invalidità

della delibera, essendo venuto comunque il conduttore a conoscenza dell'assemblea.

Al fine di poter garantire i diritti dei condomini dissenzienti rispetto ad una determinata delibera, i quali si vedrebbero imposti dalla maggioranza assembleare limiti e vincoli o spese non strettamente necessarie, il legislatore, oltre alla obbligatorietà della duplice maggioranza del numero dei condomini e del valore dell'edificio, per la validità di ogni delibera, ha concesso loro la possibilità di ricorrere alla autorità giudiziaria affinché accerti la legittimità della delibera impugnata.

Il ricorso di per sé non sospende l'efficacia della delibera in esame, ma è necessario che sia l'autorità giudiziaria a sospendere l'efficacia in relazione alle possibili gravi conseguenze che dall'esecuzione della delibera possono derivare al condomino che l'ha impugnata; è necessario, pertanto, che questi chieda sempre al magistrato che sia sospesa l'efficacia della delibera impugnata sino alla pubblicazione della sentenza che definisce il giudizio.

Il legislatore del 2012 ha disposto che, per conseguire la sospensione della delibera impugnata, il condomino debba avanzare apposita istanza; se proposta prima della causa di merito, questa non interrompe il termine di trenta giorni di decadenza per la notifica dell'atto di citazione d'impugnazione.

Si applica, nella fattispecie, la procedura inerente ai provvedimenti cautelari d'urgenza.

L'autorità giudiziaria deve limitarsi però al riscontro della legittimità della delibera in quanto la valutazione del merito costituisce un diritto discrezionale dell'assemblea, non assoggettabile al sindacato del magistrato, se non sotto il profilo dell'eccesso di potere attuato dall'assemblea, come può avvenire per l'approvazione del rendiconto

consuntivo (Cass. civ., Sez. VI, sent. 17 agosto 2017, n. 20135 e Sez. II, sent. 11 gennaio 2017, n. 454).

Qualora la delibera abbia espresso una volontà negoziale, la sua interpretazione da parte dell'autorità giudiziaria deve avvenire secondo i canoni ermeneutici previsti dagli artt. 1362 e segg. cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, sent. 30 novembre 2017, n. 28763).

È legittimato ad impugnare una delibera condominiale qualunque condomino al quale la delibera adottata arrechi un pregiudizio, seppure solo di natura economica (per esempio una spesa attribuitagli in maggiore proporzione rispetto alla sua quota millesimale ovvero una limitazione del godimento dell'area a parcheggio del condominio).

Al fine di poter impugnare una delibera condominiale, il condomino deve avere un concreto interesse ad agire per un pregiudizio documentato (Cass. civ., Sez. VI, sent. 9 marzo 2017, n. 6128) che non sussiste, per esempio, allorché l'assemblea abbia solo richiesto preventivi per una determinata opera e abbia rinviato ad altra data la decisione se effettivamente realizzarla o meno; infatti tale delibera è sprovvista del requisito della sua obbligatorietà in forza della quale è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria contro la stessa delibera.

La legittimazione ad agire si fonda anche sul presupposto che il condomino abbia espresso in assemblea il suo dissenso deducendolo in sede di impugnazione e producendo in causa il relativo verbale di assemblea dal quale emerga il suo voto contrario (Cass. civ., Sez. VI, sent. 9 maggio 2017, n. 11375); non necessita, per contro, che dal verbale risulti già una sua riserva di impugnazione della delibera, potendo tale decisione essere presa anche dopo il termine dell'assemblea nella quale è stata adottata la delibera inficiata dal vizio invalidante. La

legittimazione ad agire compete anche all'astenuuto e all'assente (Cass. civ., Sez. VI, sent. 9 maggio 2017, n. 11375).

Possono quindi impugnare una delibera soltanto i condomini contrari, astenuti o assenti, che al giorno dell'assemblea erano tali, con esclusione degli eventuali acquirenti di un'unità immobiliare.

Unica ipotesi, in cui l'astenuuto non può impugnare una delibera annullabile, è costituita dall'omessa, tardiva o incompleta, nei suoi elementi, convocazione dell'assemblea poiché costui, partecipando alla stessa, comprova di conoscere l'ordine del giorno su cui l'assemblea ha deliberato e per il quale, comunque, non ha mostrato alcun interesse, astenendosi.

È infondata, conseguentemente, l'impugnazione di una delibera per la mancata convocazione di un altro condomino (Cass. civ., Sez. II, sent. 31 marzo 2017, n. 8520 e sent. 13 maggio 2014, n. 10338).

È legittimato a impugnare le delibere anche il condomino che non abbia partecipato all'assemblea; per costui i trenta giorni, concessi dall'art. 1137 cod. civ. per impugnare l'assemblea, decorrono dal ricevimento del verbale e non dal giorno dell'assemblea.

Per questo motivo è necessario che l'amministratore gli invii il verbale con raccomandata con avviso di ricevimento o con posta elettronica certificata, al fine di accertare esattamente la data del ricevimento e, di conseguenza, poter dare corso alla delibera, o meno, trascorso il precitato lasso di tempo.

È opportuno rammentare che il ricorso all'autorità giudiziaria deve essere radicato in relazione alle competenze stabilite dal codice di procedura civile.

Il Giudice di Pace è competente a valutare esclusivamente le delibere inerenti alla misura dei servizi condominiali o alle modali-

tà d'uso delle parti comuni (per esempio, l'utilizzo da parte del condomino, gestore di un bar, del marciapiede comune antistante il suo fondo ovvero la sussistenza di una facoltà di un condomino di parcheggiare nel cortile condominiale due auto anziché una, come previsto dal regolamento assembleare), ovvero le delibere di approvazione dei rendiconti condominiali, purché il valore *pro quota*, contestato dal condomino, sia inferiore a € 5 mila.

È, invece, di competenza del Tribunale qualsiasi questione attinente all'esistenza e all'ampiezza dei diritti dei singoli condomini sulla cosa comune (per esempio il mutamento di destinazione d'uso del seminterato non imposto da leggi o la variazione delle tabelle millesimali contrattuali), ovvero la quota di spesa deliberata sia superiore a € 5 mila (Cass. civ., Sez. Unite, sent. 19 ottobre 2011, n. 21582).

La competenza territoriale è stabilita nella circoscrizione del Giudice di Pace ovvero del Tribunale nella quale è sito il condominio.

Il giudice, in ogni caso deve stabilire se si chieda l'annullabilità o la nullità della delibera, basando la sua valutazione sul solo prospetto fornito dalla parte, prescindendo da ogni valutazione sulla sua fondatezza o meno e deve interpretare la delibera, *ex artt.* 1362 e seguenti cod. civ., secondo gli ordinari criteri di ermeneutica, come sopra osservato, considerato che la delibera esprime, pur sempre, la volontà negoziale dell'assemblea.

In relazione alla distinzione tra delibera annullabile e delibera nulla si deve rilevare che il termine di decadenza previsto per l'impugnazione della delibera si applica soltanto per le prime, considerato che in materia di nullità, essendo questa imprescrittibile *ex art.* 1422 cod. civ., non può configurarsi alcuna ipotesi di decadenza. Viceversa, *ut*

supra dedotto, le delibere annullabili devono essere impugnate entro trenta giorni che decorrono dalla data dell'assemblea per i presenti e dalla data di ricevimento del verbale di assemblea per gli assenti.

Del resto, malgrado l'annullabilità di una delibera, il condomino interessato può decidere liberamente di darvi acquiescenza (ad esempio accettando l'adozione di una manutenzione straordinaria, approvata con una maggioranza inferiore a quella dei presenti in assemblea rappresentanti 500 millesimi, purché sussista la maggioranza dei presenti in assemblea, rappresentanti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio condominiale).

Il precitato termine di trenta giorni deve essere comunque rispettato nel caso il condomino rinvenga, nella predisposizione del rendiconto consuntivo, gravi irregolarità tali da rasentare la frode. Infatti l'annullabilità di una delibera deve essere dichiarata dal giudice civile e non da quello penale, al quale può essere presentata una querela di falso a maggior supporto della tesi civilistica, inerente alla non conformità del rendiconto impugnato alle ordinarie disposizioni contabili e legali relative alla corretta redazione di un siffatto documento.

Nell'ipotesi che un condomino, esaminato l'ordine del giorno, presuma che una determinata delibera possa nuocergli e, quindi, possa essere impugnata, si deve ricordare che gli altri condomini non possono in una siffatta vertenza giudiziaria essere testimoni, in quanto essi stessi parti in causa, essendo partecipanti al condominio convenuto in giudizio; è allora opportuno farsi accompagnare in assemblea da un terzo, delegandolo, che possa un domani essere chiamato a testimoniare ai sensi dell'art. 246 cod. poc. civ..

Qualora l'assemblea, una volta impugnata una delibera, stabilisca di sostituirla con

una validamente assunta, si determina la cessazione della materia del contendere, per analogia con quanto disposto dall'art. 2377 cod. civ. e le spese legali devono essere liquidate secondo il principio della così detta soccombenza virtuale.

Una volta emessa la sentenza che annulla la delibera impugnata, l'assemblea ha la facoltà di sostituirla con una validamente adottata.

Si rammenta che le sentenze di primo grado sono immediatamente esecutive e che, nella fattispecie in esame, l'annullamento della delibera ha efficacia nei confronti dell'intera compagine condominiale.

Il condomino impugnante ha altresì il diritto di percepire un risarcimento del danno patito, con separato giudizio, qualora lo abbia concretamente subito e possa dimostrarlo.

La sospensione dei termini processuali di trentuno giorni nel periodo feriale, prevista dall'art. 1 della legge 742 del 7 ottobre 1969, si applica anche a quello di trenta giorni previsto da questo articolo.

Tale sospensione decorre dal 1 al 31 agosto di ogni anno e costituisce una parentesi inattiva nel decorso dei termini processuali; così se una assemblea è stata tenuta il 25 luglio o il verbale d'assemblea è pervenuto al condomino assente in tale data, i trenta giorni si contano, non dovendo computare *ex lege* il giorno iniziale, sei ulteriori giorni di luglio e ventiquattro a decorrere dal 1 settembre e, quindi, l'impugnazione della delibera, che il condomino intende far dichiarare nulla o annullabile dal magistrato, deve avvenire entro il 24 settembre. Il termine di decadenza di trenta giorni, *ut supra* dedotto, deve essere esclusivamente excepto dalla stessa parte interessata, il condominio, e si applica soltanto alle impugnazioni tendenti ad ottenere la declaratoria di annullabilità della delibera condominiale.

Peraltro l'impugnazione delle delibere condominiali possono essere risolte da arbitri, quando il condominio è dotato di un regolamento di natura o di origine contrattuale che contiene una clausola compromissoria.

Infine, si deve rilevare che la mediazione obbligatoria, prevista dal D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010, non costituisce una procedura "giudiziaria", pur potendo risolvere una controversia, in quanto non vengono emessi né sentenze, né lodi arbitrali, ma si risolve con un accordo avente natura negoziale.

La procedura di mediazione deve necessariamente essere espletata, per ogni controversia che inerisce alla materia condominiale così come individuata dall'art. 71 *quater* disp. att. cod. civ. in via preventiva e pregiudiziale rispetto all'azione giudiziaria, costituendone un presupposto di procedibilità.

Conseguentemente deve essere proposta

prima dell'atto di citazione con il quale si deve impugnare una delibera condominiale ovvero, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo, dopo l'udienza nella quale il magistrato abbia deciso se sospendere o meno la provvisoria esecuzione del decreto concessa ex art. 63 disp. att. cod. civ.; in quest'ultima ipotesi il condomino opponente non può invocare l'invalidità della delibera di approvazione delle spese, se non già precedentemente impugnata e sempre che la delibera non sia nulla, considerato che la nullità, se eccepita, può essere dichiarata dal magistrato (Cass. civ., Sez. VI, sent. 21 giugno 2018, n. 16389).

La procedura di mediazione sospende una sola volta i termini di decadenza dall'azione di impugnazione, che ricominciano a decorrere dal deposito del verbale della mediazione che riporti l'esito infruttuoso della procedura. A questa non si applica la sospensione dei termini feriali sopra indicati.