

La delibera condominiale: preparatoria, programmatica e interlocutoria

Autore: Plagenza Fabrizio

In: Diritto civile e commerciale, Focus

Come noto, le delibere assembleari sono espressione della volontà della compagine condominiale. Non sempre, come si sa, tutti i condomini sono tuttavia concordi nelle scelte adottate dall'assemblea. Spesso, pertanto, si pone il problema della possibilità di impugnare una delibera assembleare. **Ma è possibile impugnare tutte le delibere assembleari?**

Volume consigliato

Tipologia di delibere

Le deliberazioni assembleari possono essere :

Positive, quando l'assemblea delibera che debba essere adottata un determinata azione;

Negative, quando la compagine assembleare decide negativamente in merito ad una proposta inserita nell'ordine del giorno.

Fatta questa premessa, è necessario precisare che **non tutte le delibere assembleari sono impugnabili**.

Delibere annullabili e delibere nulle

Preliminarmente, occorre peraltro ricordare che la natura e la tipologia dei vizi lamentati incide sulla tempistica dell'impugnazione. Secondo la nota sentenza resa dalle sezioni unite della corte di cassazione, 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

proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto. Sono, invece, da ritenersi **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 irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto (**cass. Ss.uu. N. 4806/05**).

Impugnabilità delle delibere

E' chiaro che :

1. A) **le deliberazioni annullabili devono essere impugnate entro trenta giorni** che per gli assenti decorrono dalla comunicazione del verbale, mentre per i dissenzienti ed astenuti iniziano a decorrere dal giorno della deliberazione;
2. B) **le deliberazioni nulle possono essere contestate in ogni tempo** (anche anni dopo la loro adozione), fatti salvi gli effetti della prescrizione delle azioni di ripetizione dell'indebito e dell'usucapione.
3. **La delibera c.d. preparatoria, programmatica od interlocutoria**

Ciò detto, venendo alla tipologia di **delibera c.d. Preparatoria, programmatica od interlocutoria**, in giurisprudenza è ormai prevalente il principio di diritto secondo cui tali delibere siano **non impugnabili**.

Ciò in quanto la delibera in oggetto ha **natura meramente preparatoria, programmatica od interlocutoria ed in quanto, di conseguenza, manca l'interesse ad agire**.

Secondo **cassazione 2 maggio 2013, sentenza n. 10235**, nel richiamare i principi già espressi dalla **sentenza n. 24654 del 2010 della suprema corte**, "in relazione alle spese relative agli interventi di straordinaria manutenzione (...) la delibera giuridicamente rilevante a tal fine e' solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'ine-rente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non sortendo alcuna incidenza al riguardo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi". Secondo il **tribunale di mantova (sentenza 5 gennaio 2016, est. Mauro bernardi)**, "deve ritenersi che abbia carattere programmatico la delibera adottata dalla assemblea condominiale in cui si faccia riferimento unicamente

alla approvazione dei preventivi senza che risulti l'indicazione né dell'impresa appaltatrice né del costo dell'intervento né degli oneri in concreto derivanti ai singoli condomini". Ciò in quanto "la delibera giuridicamente rilevante al fine di individuare il soggetto tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non assumendo rilievo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e de-finitivo per l'approvazione dei predetti interventi" (tribunale di mantova, sentenza 5 gennaio 2016, est. Mauro bernardi) (v. **Anche, tribunale taranto del 27.1.15, sez. II, nrg. 6855/11, n. 293; corte d'appello trento n. 285 del 22 dicembre 2008**).

La questione della **non impugnabilità della delibera c.d. Programmatica (delibera priva di effetti giuridici)** è stata altresì affrontata dalla suprema corte di cassazione la quale ha enunciato il seguente principio di diritto : "pertanto, l'eventuale adozione da parte dell'assemblea dei condomini di una delib. Su contenuti generici e programmatici, come nella specie quella meramente ricognitiva del riparto normativo di attribuzioni tra singoli partecipanti, amministratore ed assemblea, seppur non rientrante tra gli argomenti posti all'ordine del giorno inserito nell'avviso di convocazione, non comporta l'annullabilità della stessa delib., trattandosi di contenuti non suscettibili di una preventiva specifica informativa dei destinatari della convocazione e comunque costituenti possibile sviluppo della discussione e dell'esame di ogni altro punto all'ordine del giorno" ove si legge, tra le altre anche che "**l'interesse all'impugnazione** di una delib. Dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c. , postula, peraltro, che la stessa delib.

Appaia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio" (**cassazione civile, sentenza n. 10865 del 25.05.2016**). Confermativa la sentenza della **seconda sezione civile della suprema corte di cassazione, sentenza n.23903, pubblicata il 23 novembre 2016 (relatore antonio scarpa)**, che ritorna sull'argomento dell'impugnazione delle cosiddette delibere programmatiche o preparatorie, distinguendole da quelle propriamente a contenuto decisorio, sorgendo l'interesse ad impugnare soltanto in relazione a queste ultime e non già alle prime, così come la **sentenza della cassazione civile n. 6128 del 2017**, che ha precisato come "va al riguardo affermato che il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale".

<https://www.diritto.it/la-delibera-condominiale-preparatoria-programmatica-e-interlocutoria/>