



# **CORSO AVVOCATI**

## **MODULO FORMAZIONE** **GIOVANI AVVOCATI**

### **IMPUGNATIVA DELLE** **DELIBERE CONDOMINIALI**

**QUADERNO N. 5**

## L'impugnativa delle delibere condominiali

L'art. 1137, primo comma, c.c. stabilisce che "*le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini*". Tale norma vincola, dunque, tutti condomini, compresi assenti e dissenzienti, al rispetto di quanto deciso dalla maggioranza in assemblea.

Tuttavia, la deliberazione assembleare affinché possa considerarsi validamente tenuta, deve avere determinati requisiti (artt. 1132-1135, 1136, 1137 cod. civ.), ad esempio: la convocazione deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno, il quale deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data di svolgimento dell'assemblea; il verbale deve essere redatto con chiarezza in modo che sia possibile verificare la correttezza dei *quorum* deliberativi (art. 1136, settimo comma, c.c.); ogni deliberazione relativa al singolo punto all'ordine del giorno, per essere valida, deve registrare un numero di voti uguale o superiore a quello previsto dalla legge, etc..

Preliminarmente, occorre distinguere fra **delibere nulle** e **delibere annullabili**:

- Una **delibera è nulla** quando è priva dei requisiti essenziali in quanto presa, ad esempio, fuori dall'assemblea, contro la legge o con contenuti inaccettabili, oppure che ledono i diritti di proprietà anche di un solo condomino. E' altresì nulla se delibera l'acquisto di immobili (non rientra nelle competenze dell'assemblea); per l'addebito di spese di una lite a carico del condomino che abbia manifestato ritualmente il proprio dissenso rispetto alla lite medesima; se autorizza a maggioranza un uso esclusivo di una proprietà comune e lede quindi i diritti di proprietà degli altri condomini (Cass. civ., 28 agosto 1993 n. 9130); se modifica a maggioranza una tabella millesimale contrattuale;
- Invece la **delibera è annullabile** se impedisce la partecipazione, alla discussione e alla votazione di un punto all'ordine del giorno o se tenuta su un argomento che non era all'ordine del giorno; per il mancato rispetto delle norme per la convocazione dei condomini o la mancata distinzione fra spese ordinarie e straordinarie; per il mancato rispetto o la modifica dei criteri legali di ripartizione delle spese se non è stata presa all'unanimità; se modifica i criteri di ripartizione delle spese per la manutenzione e la riparazione dei lastrici solari come da art. 1126 cod. civ.;

*Attenzione: L'invalidità delle deliberazioni previste dall'art. 2377 cod. civ. è estensibile anche alle delibere delle assemblee condominiali. Ciò comporta, che un'impugnazione può essere accolta da un'assemblea regolarmente convocata successivamente. Ciò significa inoltre che le delibere assembleari sono sempre revocabili; così una delibera assembleare presa all'unanimità può essere modificata o revocata a maggioranza in un'assemblea successiva (Cass. civ., 19.10.1961, n. 2246).*

Dunque, l'impugnazione delle delibere condominiali trova la propria disciplina nella disposizione di cui all'art. 1137 del codice civile, nel quale si afferma che è possibile ricorrere all'autorità giudiziaria, dando luogo ad un giudizio ordinario, per ottenere l'annullamento della deliberazione.

Infatti, contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente o dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria; il ricorso, tuttavia, non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa (art. 1137 c.c.).

*Attenzione: Per un condominio che non raggiunge il numero minimo di 4 proprietari, trovano applicazione gli articoli 1105 e 1106 del codice civile, che riguardano la comunione (proprietà comune) in generale.*

## Cosa occorre sapere prima di impugnare una delibera

Si evidenzia che l'art. 1137 del cod. civ. riguarda solo le delibere annullabili, mentre le delibere nulle non rientrano nella fattispecie. Anche per questo il termine per l'impugnativa di 30 giorni vale solo per le delibere annullabili, mentre per le delibere nulle vale come già detto, l'imprescrittibilità.

Inoltre, è opportuno sapere che:

- In certi casi, ad es. innovazioni o in presenza di superamento di competenze da parte dell'amministratore, le rispettive deliberazioni devono avvenire per iscritto. Una votazione per corrispondenza o per interposta persona non è ammissibile (si pensi alle nuove possibilità offerte da internet). Anche il voto segreto, per motivi comprensibili (accertamento dei millesimi di proprietà) non è valido. Come la Cassazione ha più volte sancito, una delibera assembleare è in ogni caso annullabile, anche se un solo proprietario non sia stato invitato in tempo utile (Cass. civ., 5 gennaio 2000, n. 31 e Cass. civ., 2 ottobre 2005, n. 3013).
- Nelle votazioni per argomenti, i condomini non interessati al punto all'ordine del giorno oggetto di voto non devono influenzare, con la partecipazione alla discussione, il voto dell'assemblea.
- Se un condomino lascia la sala prima della deliberazione, il suo voto non può essere conteggiato, anche se ha comunicato prima il suo assenso. Un condomino intervenuto tardivamente all'assemblea può invece partecipare alle deliberazioni successive.
- L'**assemblea straordinaria** viene convocata, nel caso in cui venga richiesto da almeno 2 condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio (art. 66 disp. di att. c.c.) o quando l'amministratore lo ritenga opportuno.
- In **prima convocazione** l'assemblea è regolarmente costituita se sono presenti i due terzi dei condomini, che rappresentino anche i due terzi del valore dell'edificio (666,66 millesimi). In **seconda convocazione** occorre la presenza di un terzo dei condomini in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio (333,33 millesimi). Maggioranze qualificate sono richieste anche in seconda convocazione per delibere di particolare importanza.
- I proprietari di più unità immobiliari (abitazioni, uffici o negozi) contano come una persona sola, i millesimi delle parti immobiliari invece vengono sommate.
- Anche se un condomino possiede più unità immobiliari può rilasciare solo una delega. Una delega trasferita ad una terza persona al momento non è valida.

*Attenzione: Una delega scritta non è obbligatoria (ma consigliabile) in quanto sarebbe prevista solo per deliberazioni per le quali la legge prevede una formalità particolare (per es. se si tratta di diritti immobiliari). Una delega permanente rilasciata ad un familiare o ad un terzo è valida solo per gli atti di ordinaria amministrazione. Per delibere di straordinaria amministrazione o riguardanti innovazioni occorre una delega specifica. In esecuzione dell'art. 1393 cod. civ., riguardante la giustificazione dei poteri del rappresentante, i condomini presenti in un'assemblea possono verificare i poteri del delegato.*

- In ordine al **numero delle deleghe ammesse**, nella giurisprudenza si è affermato il principio che il regolamento del condominio possa limitare il numero delle deleghe e questo non appare in contraddizione con l'art. 72 disp. att. c.c.
- In caso di **conferimento di deleghe all'amministratore**, in linea di principio non esiste un'incompatibilità ma il regolamento condominiale può porre un divieto o dei limiti. Si pensi ad esempio ai possibili conflitti d'interesse che si possono venire a creare nella votazione di certi punti all'ordine del giorno; si

pensi alla nomina, alla revoca o alla conferma dell'amministratore ed all'approvazione del conto consuntivo.

*Attenzione: Anche qui la Cassazione ha compiuto un'interpretazione estensiva dell'art. 2373 c.c. (conflitto d'interesse), secondo la quale, in una delibera assembleare, il voto del condomino che sia in conflitto con l'interesse condominiale, non è valido e non viene contato.*

- Contro le decisioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue competenze è ammesso un reclamo all'assemblea, a prescindere dal ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

*Attenzione: Avverso il verbale di assemblea, quale utile ed ulteriore rimedio - forse poco noto nella prassi condominiale - esperibile in via stragiudiziale, è possibile proporre reclamo all'assemblea (art. 1133 c.c.), il quale, è bene sottolinearlo, non preclude la possibilità di adire l'autorità giudiziaria in caso di esito infruttuoso della procedura (non vale, invece, il contrario, poiché, una volta proposto ricorso, non è ammessa la proposizione del reclamo). Tale rimedio può essere esperito anche dal singolo condomino, in qualsiasi tempo (ovviamente con il solo limite che l'atto di cui si chiede il riesame non abbia dispiegato interamente i propri effetti) e senza formalismi particolari. Esso va presentato in forma scritta all'amministratore, il quale è tenuto a convocare, entro un termine congruo a seconda delle esigenze del caso, un'assemblea ad hoc per decidere al riguardo (salvo che sia già stata convocata un'assemblea ordinaria o straordinaria, nel qual caso tale argomento potrà essere inserito e discusso tra le "varie ed eventuali" del relativo ordine del giorno). In caso di inerzia dell'amministratore, sarà sempre possibile proporre ricorso al giudice competente, con i limiti di seguito esposti.*

## **Legittimazione all'azione**

L'iniziativa può essere assunta esclusivamente da chi abbia votato contro la deliberazione impugnata, da chi si sia astenuto dal votare (secondo giurisprudenza ormai costante) o da chi sia stato assente.

La deliberazione deve avvenire sempre con l'indicazione nominativa dei voti espressi e gli astenuti sono da contare fra i voti contrari.

Legittimati a proporre impugnazione, sia pure limitatamente alle delibere nulle (Cass. civ., 16 novembre 1992, n. 12281), sono pure i condomini che hanno votato a favore, tranne che con il proprio voto non abbiano assunto o riconosciuto una loro personale obbligazione (Cass. civ., 19 febbraio 1997, n. 1511).

Un caso particolare è quello di chi subentra nella proprietà di un'unità immobiliare dopo che sia stata adottata una delibera annullabile che egli ritenga d'impugnare; ciò può fare, a condizione che la delibera incida nella sua sfera giuridica e che, ovviamente, non sia scaduto il termine di legge (Cass. civ., 10 settembre 1976, n. 4137).

Altri soggetti legittimati a proporre impugnazione sono l'amministratore (ma soltanto se ha anche la qualifica di condomino) e il conduttore limitatamente alle delibere in ordine alle quali abbia diritto di voto. Non può invece proporre impugnazione il condomino che abbia alienato l'appartamento riservandosi la proprietà del posto auto; ciò in quanto, essendo tale riserva inopponibile al condominio, il venditore dev'essere ormai considerarsi terzo rispetto al condominio e quindi impossibilitato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le relative delibere (Cass. civ., 10 gennaio 1990, n. 9).

*Attenzione: È altresì legittimato a far valere la nullità di una delibera, il condomino che, pur avendo votato conformemente, dimostri di avere interesse a far valere la nullità, in quanto lesa dalla delibera (Cass. civ., 3232/82 e 1511/97).*

## Termini per proporre l'azione

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, **entro trenta giorni**, i quali decorrono, per i dissenzienti (e gli astenuti), dal giorno in cui si è svolta l'assemblea, mentre per gli assenti, dalla data in cui hanno avuto comunicazione della deliberazione stessa da parte dell'amministratore.

Ai fini della decorrenza, non è necessario (ci riferiamo agli assenti) che il verbale sia stato comunicato al destinatario seguendo particolari formalità, essendo sufficiente che il condomino ne abbia comunque acquisito compiuta conoscenza (Cass. civ., 5 maggio 1975, n. 1716). Se il termine per proporre opposizione cade di giorno festivo, per alcuni giudici è automaticamente prorogato al primo giorno successivo non festivo, mentre per altri (Trib. Napoli, 31 gennaio 1980) la proroga è esclusa.

Può accadere che, in seguito alle rimostranze mosse da un condomino all'operato dell'amministratore, l'assemblea ne ratifichi il comportamento; in tale ipotesi il termine per proporre l'impugnazione non decorre dal giorno il cui l'amministratore ha posto in essere il comportamento contestato dal condomino, ma da quello in cui l'assemblea ne ratifica l'operato o (per gli assenti) il verbale viene comunicato all'interessato (Cass. civ., 9 giugno 1990, n. 6620).

*Attenzione: Il termine di 30 giorni decorre esclusivamente nel caso in cui si tratti di annullabilità per inosservanza di regole formali (convocazione di tutti i condomini; mancanza di congruo preavviso; mancata o insufficiente informativa relativa ai tempi e luogo dello svolgimento dell'assemblea, nonché degli argomenti da trattare; ecc.), mentre qualora ci si trovi in presenza di lesione dei diritti dei singoli condomini, circostanza che da luogo alla conseguenza ben più grave della nullità radicale della delibera, questa può essere fatta valere oltre il limite dei 30 giorni (cfr. in tale senso Cass. civ., 10 giugno 81, n. 3775; Cass. civ., 13 febbraio 76, n. 472).*

## Il verbale assembleare

La necessità della presenza di un verbale dell'assemblea e delle deliberazioni si giustifica soprattutto con motivazioni pratiche e interpretative, quali la necessità di portare a conoscenza degli assenti il contenuto delle deliberazioni adottate, permettendo loro il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1137 C.C., nonché consentendo ai dissenzienti di separare la propria responsabilità da quella del condominio in caso di esito negativo della controversia, ai sensi dell'art. 1132 del Codice medesimo.

Per quanto attiene al valore probatorio del verbale assembleare, questo avrà valore di scrittura privata in tutti i casi (per lo più la totalità dei casi) in cui il verbale non sia redatto da un notaio o un pubblico ufficiale nell'esercizio delle sue funzioni.

Dunque, il verbale dell'assemblea è sempre necessario, sia quando vengano adottate delibere, sia quando queste manchino, così come quando manchi il quorum costitutivo della riunione in prima convocazione. In tale ultimo caso, però, non sarà necessaria una verbalizzazione apposita, essendo sufficiente inserire nel verbale della seconda convocazione un riferimento esplicito alle motivazioni per le quali non si è proceduto in prima convocazione.

Il verbale deve essere redatto e sottoscritto dal segretario e dal presidente, e deve essere trascritto sul registro dei verbali a cura dell'amministratore.

Deve inoltre contenere l'indicazione nominativa e per valore di tutti i condomini presenti di persona o per delega, assenti, votanti, astenuti, assenzienti e dissenzienti, al fine di permettere la verifica dei quorum costitutivi e deliberativi – in relazione a ogni singolo argomento posto all'ordine del giorno – nonché la presenza di conflitti di

interessi, o ancora al fine di consentire ai dissenzienti e agli assenti il ricorso all'Autorità giudiziaria avverso le delibere contrarie alle leggi o al regolamento condominiale.

Nel verbale devono essere indicati data, ora, luogo e ordine del giorno. Per ogni deliberazione devono essere indicati con precisione oltre i nome dei proprietari presenti con i rispettivi millesimi di proprietà, i nomi dei condomini che hanno espresso voto favorevole, dei contrari e degli astenuti, anche per consentire una verifica della regolarità della votazione in caso di contestazione.

Ogni partecipante ha diritto di esigere che vengano messe a verbale le sue dichiarazioni, richieste, osservazioni, purché attinenti a fatti inerenti alla seduta. La mancata registrazione nel verbale comporta il diritto di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c..

Il verbale dovrà inoltre contenere tutte le allegazioni ritenute necessarie, ivi compresi i bilanci preventivi o consuntivi, anch'esse debitamente sottoscritte dal presidente e dal segretario.

Un siffatto verbale avrà il valore di prova presuntiva, con conseguente inversione dell'onere probatorio in capo a colui che vorrà contrastare quanto in esso affermato.

*Attenzione: Secondo la consolidata giurisprudenza il verbale dell'assemblea fornisce una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, con inversione dell'onere della prova in capo a colui che contesta il contenuto dello stesso. Tale prova, ai sensi degli artt. 2727 ss. c.c., può essere fornita con ogni mezzo, sempre che non si discuta il tenore delle delibere.*

## **La redazione dell'atto introduttivo del giudizio**

A parte il rispetto del termine, l'impugnazione dev'essere proposta (si tratti di delibera nulla o annullabile) attraverso un avvocato davanti all'Autorità Giudiziaria, non essendo sufficiente, per esempio, una raccomandata indirizzata all'amministratore (vedi esempio lettera raccomandata di impugnazione verbale di assemblea, All. 1).

Per quanto riguarda la forma dell'atto di impugnazione, l'art. 1137 c.c. - come modificato dalla Legge n. 220/2012 - anche se continua a prevedere che le delibere possono essere contestate presso l'Autorità Giudiziaria non indica più l'atto necessario per impugnare la delibera.

In precedenza, il legislatore aveva utilizzato l'equivoca espressione "ricorso all'autorità giudiziaria". Il dato testuale impiegato dal legislatore ha formato per anni oggetto di una dibattuta questione relativa all'esatta interpretazione del termine "ricorso": significato tecnico di una particolare forma di introduzione del giudizio di impugnazione o, più semplicemente, la mera possibilità di rivolgersi all'autorità giudiziaria. □ □ La giurisprudenza, dopo il susseguirsi di pronunce oscillanti tra opposte posizioni, è pervenuta a conclusioni spesso divergenti e contraddittorie sino al recente intervento delle Sezioni Unite del Supremo Collegio, le quali, componendo il contrasto insorto all'interno della Seconda Sezione, hanno affermato che le impugnazioni delle delibere dell'assemblea condominiale, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni (Cass. civ., Sez. Un., 14 aprile 2011, n. 8491).

In altri termini, secondo il giudice di legittimità, considerato che la norma in esame si limita a consentire ai dissenzienti ed agli assenti di agire in giudizio, per contestare la conformità alla legge o al regolamento di condominio delle decisioni adottate dall'assemblea, senza disporre nulla in ordine alle relative modalità, queste vanno individuate alla stregua della generale previsione dell'art. 163 c.p.c., secondo cui "la domanda si propone mediante citazione" (vedi esempio di atto di citazione ex art. 1137

c.c., All. 2).□

## **I presupposti per la sospensione dell'esecutività delle delibere assembleari**

Le delibere non sospese, sebbene illegittime, possono costituire un valido fondamento per decreti ingiuntivi, nasce così l'esigenza per l'opponente di ottenere la sospensione dell'esecutività della delibera impugnata soprattutto in considerazione dei tempi, non proprio brevissimi, di definizione dei giudizi di merito.

Anche qui la giurisprudenza ritiene applicabile analogicamente la previsione dettata dall'art. 2378 c.c. in materia di sospensione di delibere societarie che postula la valutazione comparativa del pregiudizio che subirebbe il ricorrente dall'esecuzione da quello che subirebbe la società (nel nostro caso il condominio) dalla sospensione dell'esecuzione.

*Attenzione: la giurisprudenza di legittimità ha assimilato già il condominio alle società in materia di prova di resistenza e cessazione della materia del contendere per sostituzione della delibera impugnata con altra conforme alla legge (Cass. civ., del 28.06.2004, n. 11961: "In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere").*

L'analogia sarebbe possibile, atteso che sia il procedimento di sospensione delle delibere societarie che quello delle delibere condominiali hanno natura cautelare. Il provvedimento di sospensione dell'esecuzione di delibera di assemblea condominiale ex art. 1137, secondo comma, c.c. ha natura di misura cautelare, per la cui adozione – pur nel silenzio del testo normativo – appare necessario l'accertamento dei presupposti del fumus boni iuris e del periculum in mora. Esso configura un'ipotesi di provvedimento d'urgenza «speciale», rispetto al paradigma generale disciplinato dagli artt. 700 e seguenti c.p.c.. Tale applicazione analogica consente anche in tale fattispecie di valutare quindi gli interessi in gioco e, volta per volta, a prescindere dal contenuto economico o meno della delibera, di valutare l'opportunità della sospensione.

Pertanto, ai fini della concessione della misura che ci occupa occorrerà pertanto comparare, da una parte, il danno che subirebbe il condomino per effetto dell'esecuzione della delibera impugnata, e, dall'altra, il danno che subirebbe il condominio in connessione alla sospensiva della stessa, sicché la sospensiva potrà essere concessa solo quando il pregiudizio derivante al primo sia più grave di quello derivante al secondo.

*Attenzione: Sembra tuttavia essere dominante l'indirizzo giurisprudenziale che, anche in materia di sospensiva di delibera condominiale, nega la sussistenza del "periculum in mora" in presenza di un danno lamentato puramente patrimoniale.*

**ALLEGATI:****All. 1) Esempio di lettera di un condomino per impugnazione del verbale di assemblea***Raccomandata a/r*

Egr. Sig. ....  
Amministratore del condominio  
sito in ..... via ..... n. ....

OGGETTO: Impugnazione di delibera del \_\_\_\_\_

In data ..... mi è pervenuto il verbale d'assemblea tenutosi il ....., alla quale non ho potuto partecipare, e dal quale emerge che la maggioranza ha deliberato la \_\_\_\_\_

Considerato che dalla documentazione allegata al verbale d'assemblea emerge che la realizzazione di tali opere può danneggiare in modo grave \_\_\_\_\_, contesto fermamente la delibera assembleare riservandomi di impugnarla per nullità, e la invito a chiedere il parere di un perito onde valutare la fattibilità dell'intervento deliberato.

Sarà opportuno altresì che il perito valuti la possibilità della sostituzione \_\_\_\_\_ nonché gli ulteriori interventi che dovessero rendersi necessari.

Resto in attesa di un Suo cortese riscontro e Le porgo distinti saluti.

. ....., lì .....

..... (firma)

**All. 2) Esempio di atto di impugnativa di delibera condominiale ed istanza di sospensione ex art. 1137 c.c.**

**TRIBUNALE DI \_\_\_\_\_**

**Atto di Citazione ex art. 1137 c.c.**

**PER:** Il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) residente in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_, presso il cui studio in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ elegge domicilio, giusta procura a margine del presente atto; il quale, altresì, dichiara ai fini delle comunicazioni del presente procedimento di voler ricevere i relativi avvisi, ai sensi degli artt. 134, comma 3, e 176

comma 2 cpc, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata

\_\_\_\_\_

**Attore**

**CONTRO:** Il condominio " \_\_\_\_\_", sito in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, in persona dell'amministratore pro-tempore, Sig. \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_

**Convenuto**

### **PREMESSO CHE**

- Il sig. \_\_\_\_\_ è proprietario di un appartamento facente parte del condominio di via \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, come da rogito notarile che si deposita in atti;

- In data \_\_\_\_\_ veniva convocata l'assemblea del condominio \_\_\_\_\_ per il giorno \_\_\_\_\_ ed in seconda convocazione per il giorno \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'amministratore pro-tempore, per discutere tra le altre cose, del seguente punto all'ordine del giorno (*esporre il punto, o i punti, da contestare*)

- L'assemblea riunitasi in seconda convocazione deliberava, con la maggioranza di \_\_\_\_\_ (*riportare cosa ha deliberato*)

- L'istante, contrario al deliberato si opponeva, facendo notare tra le altre cose la mancanza del quorum necessario e sufficiente per simili deliberazioni, inoltre che \_\_\_\_\_ (*esporre i motivi in fatto*)

### **IN DIRITTO**

- La deliberazione concernente \_\_\_\_\_ per essere valida deve raggiungere la maggioranza indicata dall'art. \_\_\_\_\_ (in tal senso Cass. civ., \_\_\_\_\_) (*inserire i motivi specifici in diritto*);

- La delibera impugnata, invece, come si evince dal verbale di assemblea è stata adottata con la maggioranza pari a \_\_\_\_\_;

- La statuizione assembleare deve pertanto ritenersi invalida in quanto \_\_\_\_\_ (*esporre i motivi*);

\* \* \*

Tutto ciò premesso e considerato in fatto e diritto, il Sig. \_\_\_\_\_, rappresentato, difeso e domiciliato come in epigrafe

### **CITA**

il Condominio di \_\_\_\_\_, in persona dell'amministratore pro-tempore Sig. \_\_\_\_\_, a comparire davanti al Tribunale Ordinario di \_\_\_\_\_, nella nota

sede, sezione e giudice designandi ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., all'udienza che sarà tenuta nel giorno \_\_\_\_\_, ore di rito, con invito a costituirsi entro venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con avvertimento e diffida che, in difetto, incorrerà nelle decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. e si procederà in sua contumacia, per ivi sentirsi accogliere le seguenti□

### CONCLUSIONI

□ Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione:□

1) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del \_\_\_\_\_ relativamente ai punti \_\_, \_\_, \_\_, e \_\_ all'ordine del giorno;□

2) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del \_\_\_\_\_ adottata dal Condominio di \_\_\_\_\_, relativamente ai punti \_\_, \_\_, \_\_, e \_\_ all'ordine del giorno

3) condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge.

Con riserva di ampliare e/o modificare le predette conclusioni nonché di formulare nuove istanze istruttorie all'esito delle difese di controparte.

In via istruttoria, si chiede ammettersi interrogatorio formale dell'amministratore pro-tempore sui punti di cui ai nn. della narrativa preceduti dalla locuzione "vero che".

Si offrono in comunicazione in copia i seguenti documenti:□

- 1) Verbale assemblea condominiale del \_\_\_\_\_;
- 2) Estratto riassuntivo nuove tabelle millesimali approvate il \_\_\_\_\_;
- 3) Verbale assemblea condominiale del \_\_\_\_\_;
- 4) Lettera ai condomini del \_\_\_\_\_;
- 5) \_\_\_\_\_.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 si dichiara che per il presente procedimento il contributo dovuto è pari ad €\_\_\_\_\_.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Avv. \_\_\_\_\_

## RIFERIMENTI NORMATIVI:

**Attenzione: la Riforma del condominio è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale (Legge 11.12.2012 n. 220) entrata in vigore il 18 giugno 2012.**

**Art. 1136 cod. civ. (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)** – *L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».*

**Art. 1137 cod. civ. (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea).** – *Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.*

**Art. 1133 cod. civ. – Provvedimenti presi dall'amministratore**

*I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137.*

**Art. 67 disp. att. del codice civile** – *Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno*

*diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.*

**1393 cod. civ. Giustificazione dei poteri di rappresentanza**

*Il terzo che contratta con il rappresentante può sempre esigere che questi giustifichi i suoi poteri e, se la rappresentanza risulta da un atto scritto, che gliene dia una copia da lui firmata.*

**Articolo 2378 cod.civ.**

*L'impugnazione è proposta davanti al tribunale del luogo dove la società ha sede.*

*Il socio opponente deve depositare in cancelleria almeno una azione. Il presidente del tribunale può disporre con decreto che il socio opponente presti una idonea garanzia (1179; Cod. Proc. Civ. 119) per l'eventuale risarcimento dei danni.*

*Tutte le impugnazioni relative alla medesima deliberazione devono essere istruite congiuntamente e decise con unica sentenza. La trattazione della causa ha inizio trascorso il termine stabilito nel secondo comma dell'articolo precedente.*

*Il presidente del tribunale o il giudice istruttore, sentiti gli amministratori e i sindaci, può sospendere, se ricorrono gravi motivi, su richiesta del socio opponente, l'esecuzione della deliberazione impugnata, con decreto motivato da notificarsi agli amministratori.*

*I dispositivi del decreto di sospensione e della sentenza che decide sull'impugnazione devono essere iscritti, a cura degli amministratori, nel registro delle imprese (2416, 2626; att. 209).*