Impugnazione della delibera assembleare, cosa fare in concreto.

Sono frequenti i casi nei quali uno o più condomini, sulla base di ragioni più o meno fondate, ritengono altamente negativa, e persino dannosa, una delibera assunta dall'assemblea del condominio, al punto da desiderarne ed invocarne la revoca o annullamento.
Che fare concretamente in questi casi?
In primo luogo, occorre sottolineare con molta chiarezza che non è possibile impugnare qualunque delibera assembleare, sul solo presupposto che prescriva qualcosa che risulti poco gradito o che incontri l'aperta ostilità di diversi condomini, poiché, molto semplicemente, è proprio a tal fine che esistono le norme circa l'approvazione delle delibere stesse per votazione comune; l'impugnazione della delibera, di contro, deve avere fondamento in una violazione di legge (anche circa l'iter formativo della delibera stessa e dell'assemblea votante), del regolamento del condominio o nella previsione o avallo di una situazione, di fatto o giuridica, manifestamente dannosa per il condominio o per gli interessi specifici di un condomino.
Possono impugnare la delibera i condomini dissenzienti o assenti all'assemblea, a patto che non abbiano conferito delega ad un soggetto che abbia votato a favore, o anche gli astenuti, nel termine perentorio di 30 giorni dalla delibera stessa per i dissenzienti o astenuti presenti e, per gli assenti, dal momento di ricevimento del verbale.
Ai fini della valida impugnazione e dell'interruzione dei relativi termini, non è affatto sufficiente una diffida, ancorché per raccomandata o pec: con l'introduzione della mediazione obbligatoria in materia condominiale, l'impugnazione deve essere proposta, prima, con tale mezzo e solo all'eventuale fallimento di tale procedura (che ha un'assai bassa percentuale di definizione, ad onor del vero), sarà possibile adire il Tribunale ordinario, avanti il quale, è bene ricordare, l'onere della prova della violazione di legge, regolamento o lesione grave d'interessi meritevoli di tutela, grava interamente sul condomino impugnante.
In ultimo, si rammenta che la delibera rimane valida ed operante anche in caso d'impugnazione proposta nei termini e, questo, sino a sentenza finale, a meno che, insieme all'impugnazione, non si alleghi un'apposita istanza di sospensione della delibera medesima per gravi motivi, inerenti il rischio di un danno irreparabile.

--
Avv. Carlo Bortolotti
C.so Buenos Aires, 45 - 20124 MILANO
tel. 02.39562104 - fax 02.45485345 - cell.347.7188684