

## L'IMPUGNAZIONE DEGLI ATTI CONDOMINIALI EX ART. 1137 C.C.

————— di Claudio Guzzo —————  
avvocato in Napoli

Con l'istituto del condominio degli edifici, il codificatore ha posto - nell'ambito e nel rispetto dell'autonomia collettiva delle formazioni sociali - strumenti di partecipazione alle decisioni di gestione dei beni immobili comuni e di tutela del singolo.

In tal senso, al condomino dissenziente è stata riconosciuta la facoltà di impugnare - con ricorso all'Autorità giudiziaria, nonché nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 c.c. - sia i provvedimenti presi dall'amministratore di condominio (art. 1133 c.c.) che le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti.

Secondo un orientamento minoritario della giurisprudenza (ad esempio Cass. Civ. 9/7/97 n. 6205), l'impugnazione ex art. 1137 c.c. potrebbe essere proposta solo con ricorso e non con atto di citazione notificato, specie se depositato in Cancelleria dopo la scadenza del prescritto termine di decadenza di trenta giorni.

Nei prossimi paragrafi, questa tesi sarà riesaminata per dimostrare la natura non contenziosa dell'impugnazione ex art. 1137 c.c..

1. I casi in cui è prevista l'impugnazione *de quaso* sono solo la contrarietà alla Legge o al regolamento di condominio: la cognizione - al pari di quella del Giudice amministrativo o della Corte di Cassazione - non attiene al "merito" dell'atto impugnato, ma riguarda solo la conformità del provvedimento alle norme dispositive dell'istituto o alle corrispondenti previsioni del regolamento. Non è necessaria, quindi, una complessa fase istruttoria, tesa all'accertamento di situazioni di diritto o di fatto, né è utile l'articolata fase di trattazione delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni, prevista per il contraddittorio del giudizio di cognizione ordinario.

2. Gli atti condominiali, come quelli della pubblica amministrazione, sono per loro natura revocabili o modificabili; lo stesso regolamento di

condominio, come lo statuto di un ente pubblico, può essere sottoposto a revisione. Il Giudice naturale (art. 25 Cost.) del sindacato degli atti condominiali deve emettere un ponderato decreto - sempre revocabile, come gli atti oggetto dell'impugnazione - a seguito di un procedimento (artt. 737-742bis c.p.c.) in Camera di consiglio che garantisca una celere istruttoria, in modo da risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione dei beni comuni. La volontaria giurisdizione è la tipica forma dell'intervento giudiziario, nelle materie nelle quali sono esercitati i poteri discrezionali attribuiti all'assemblea dei condomini e all'amministratore, a tutela dell'interesse collettivo al rispetto delle norme dispositive. Ancor più della procedura giudiziaria di revoca dell'amministratore, l'impugnazione ex art. 1137 c.c. non può essere contenziosa: in entrambi i casi, la decisione del ricorso deve mirare alla tempestiva tutela dell'interesse condominiale e non a risolvere una controversia; mentre nel primo caso può individuarsi un possibile controinteressato (l'amministratore revocando), nel secondo, la rilevanza del contraddittorio è completamente esclusa dal preminente bene comune della corretta gestione che è naturalmente oggetto delle procedure camerali; in entrambi i casi la decisione non comporta una condanna o la definitiva soluzione di una controversia, ma un provvedimento che ha gli stessi effetti di un atto condominiale.

3. Se l'impugnazione ex art. 1137 c.c. avesse natura di procedimento contenzioso, l'assemblea dei condomini eserciterebbe la funzione giurisdizionale, quando provvede sui ricorsi in luogo dell'Autorità giudiziaria, nei casi previsti dall'art. 1133 c.c. di impugnazione dei provvedimenti presi dall'amministratore del condominio, oppure quando sostituisce, modifica o revoca la deliberazione impugnata. Una deroga di questo tipo all'art. 102 Cost. non sarebbe in alcun modo giustificabile: al ricorrente sarebbe preclusa una decisione arbitrale o l'esperimento del tentativo di conciliazione, per porre fine alla "controversia", e l'esito della lite dipenderebbe del tutto dal comportamento di una delle parti. Inoltre, sarebbe impedito l'esercizio della pretesa nelle forme di cui agli artt. 163ss. c.p.c. e sarebbe imposto un vessatorio termine di decadenza, per proporre un'azione ordinaria, in danno della difesa ed a tutto vantaggio di un'incomprensibile disparità di tratta-

mento. D'altra parte, è pacifico che il ricorso all'Autorità giudiziaria (ex art. 1105 c.c. per i provvedimenti necessari di amministrazione e così pure ex art. 1129 c.c. per la revoca e la nomina dell'amministratore) debba essere trattato con la procedura camerale. Per il buon andamento della gestione condominiale - ove un atto di amministrazione necessaria sia illegittimo - il ricorrente deve potere, da un lato, impugnare l'atto contrario alla Legge o al regolamento e, dall'altro, chiedere alla medesima Autorità giudiziaria l'adozione del provvedimento sostitutivo ex art. 1105 c.c.. Diversamente opinando, in tali casi, mancherebbe il legittimo interesse ad agire. Si pensi, per esempio, all'impugnazione della deliberazione di nomina dell'amministratore, necessario ex art. 1129 c.c.. Ulteriori argomenti - a sostegno della tesi della natura di volontaria giurisdizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. - possono trarsi dal R.D. n. 56/1939 che, in materia, prevedeva la speciale competenza del Tribunale, dal c.d. non luogo a provvedere nel caso di sostituzione del provvedimento di gestione impugnato, dai lavori preparatori nei quali si definiva l'impugnazione come reclamo.

4. Così prospettata la natura giuridica dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., resta da definire il contenzioso relativo agli atti condominiali. In questo settore, il confine con le procedure camerale è dato non solo dalla prospettazione dell'attore e dalle sue richieste ma, soprattutto, dalla natura dispositiva o meno delle norme asseritamente violate. Gli atti condominiali, in nessun caso, possono menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né possono derogare ad alcune disposizioni imperative, quali sono quelle elencate dall'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. e dall'art. 72 disp. att. c.c.. Ove ciò avvenga, l'atto non è riferibile al condominio ed è inefficace, poiché inidoneo ad essere obbligatorio per tutti i condomini, e la sua nullità, dunque, può essere fatta valere in ogni tempo. Il corrispondente giudizio di accertamento, sarà sottoposto a tutte le norme della procedura di cognizione ordinaria, ivi compresa quella che prescrive la necessità di un interesse ad agire: cioè, l'esistenza di una lesione di un diritto o della concreta e attuale possibilità che - dall'atto condominiale nullo - possano derivare gli effetti indesiderati dall'attore.