



Ai sensi dell'art.1137 c.c. tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea sono obbligatorie per i condomini. Se uno soltanto dei condomini ritiene però che tale deliberazione sia stata adottata violando la legge e/o il regolamento di condominio, egli può impugnare la decisione assembleare davanti all'Autorità Giudiziaria del luogo in cui è ubicato l'immobile.

La Cassazione ha specificato che sono da considerarsi *"nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario cioè all'ordine pubblico, alla morale o 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 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 (Cass. SS.UU. 7 marzo 2005 n.4806)"*.

A partire dal 21 marzo la situazione è cambiata.

ai sensi dell'art. 5 del d.lgs n.28/10, *"chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, è tenuto preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto, ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007 n.179"*

Non è necessaria l'assistenza di un legale: la proposizione del tentativo, che deve avere una durata massima di 4 mesi (altrimenti la parte è libera di agire in giudizio), non impedisce al condominio di rivolgersi ad un legale per agire in via cautelare al fine di ottenere la sospensione della delibera ma soprattutto interrompe il decorso del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. quale termine decadenziale.

Il costo della procedura è proporzionato al valore della delibera impugnata.