

Il voto contrario sana la delibera fuori Odg

Ordine del giorno

L'eccezione del dissenziente va sollevata in riunione e non basta votare contro

Giovanni Iaria

L'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce che l'avviso di convocazione

dell'assemblea di condominio deve essere comunicato a tutti gli aventi diritto, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione e deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno.

Che cosa succede se l'assemblea delibera su argomenti non inseriti nell'ordine del giorno e il condòmino dissenziente partecipa alla votazione senza formulare eccezione? La questione è stata affrontata dal Tribunale di Roma con la sentenza 16243/2024.

Al centro della vicenda c'era l'im-

pugnazione da parte della proprietaria di due appartamenti della decisione assembleare che aveva disposto la revoca dell'incarico in precedenza conferito a un architetto per la risoluzione di alcune problematiche strutturali in un immobile di sua proprietà. Era poi stato conferito mandato a un nuovo tecnico anche se ciò non era stato indicato nell'ordine del giorno.

Il voto contrario della condomina non è sufficiente a giustificare la successiva impugnazione precisano i giudici nel respingere il ricorso, anzi in qualche modo sana l'irregolari-

tà. I giudici hanno richiamato la giurisprudenza della Cassazione secondo la quale, l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede (ovvero in assemblea) l'irregolarità della convocazione (Cassazione, sentenza 5889/2001, sentenza 24456/2009). Esprimere voto contrario pertanto non è sufficiente.