Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



DELIBERE CONDOMINIALI PREPARATORIE, PROGRAMMATICHE E INTERLOCUTORIE.

Delibere che servono solamente a programmare future decisioni e profili di contestabilità.

Avv. Alessandro Gallucci - Foro di Lecce 15/11/2019

Ci sono **delibere condominiali** con le quali non si assume alcuna specifica decisione: si tratta di delibere che servono semplicemente a fissare dei punti fermi sulla base dei quali assumere future decisioni.

Queste delibere vengono chiamate dagli addetti ai lavori delibere **preparatore, programmatiche e interlocutorie**.

Una delibera può avere una sola delle **tre caratteristiche**, ovvero tutte e tre. Le qualificazioni indicate hanno un minimo comune denominatore: delibere di tal fatta non hanno contenuto decisorio e come tale i loro effetti concreti non esistono, così che le stesse non possono essere impugnate.

Questo è il **principale** effetto, sul quale la giurisprudenza di tanto in tanto si sofferma, com'ha fatto, all'inizio del mese di agosto 2019 il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 15959.

Pare utile, anche per meglio comprendere **la *ratio* della decisione** del giudice romano, definire più nel dettaglio le delibere condominiali preparatorie, programmatiche e interlocutorie, aiutandoci anche con degli esempi pratici.

Delibere condominiali preparatorie, programmatiche e interlocutorie, definizione

La delibera **preparatoria** è quella che serve a iniziare un percorso decisorio più articolato, ponendo semplicemente i presupposti.

La delibera **programmatica** delinea un cronoprogramma ovvero semplicemente una scaletta delle cose da fare, ma non decide nulla di concreto.

Una delibera **interlocutoria**, invece, come dice lo stesso termine è anch'essa una delibera non decisiva, ancora aperto ulteriori sviluppi.

Delibere condominiali preparatorie, programmatiche e interlocutorie, casi concreti

I condòmini presenti concordano sull'utilità di eseguire lavori di manutenzione della facciata dell'edificio e si aggiornano ad una prossima assemblea per valutare i preventivi di spesa.

Una delibera preparatoria, questa, con la quale **non s'è deciso nulla**, nemmeno in via teorica, s'è solo espressa un'intenzione, rinviando la decisione al futuro.

I condòmini presenti specificano (o decidono è indifferente ai fini concreti) che la prossima assemblea sarà quella durante la quale verrà scelto il tecnico incaricato della redazione del computo metrico estimativo dei lavori e che una volta ottenuto questo documento si terrà altra assemblea per la scelta dei preventivi delle imprese sulla base del suddetto computo. Delibera certamente **preparatoria** ed anche programmatica.

I condòmini presenti verificato che i lavori indicati nel computo metrico non sono stati esattamente considerati nei preventivi forniti dalle imprese contattate, demandano all'amministratore il compito di chiedere ulteriori chiarimenti, riservandosi di assumere ogni utile decisione nella prossima assemblea.

È vero, qui una decisione c'è, l'input all'amministratore di domandare i dovuti chiarimenti, ma questa **non è una vera e propria decisione**, quanto piuttosto un ordine volto a chiarire una situazione non certa. Una delibera **interlocutoria**, per l'appunto.

Una delle caratteristiche delle **delibere così dette preparatorie, programmatiche o interlocutorie**, che come s'è visto non sono propriamente impegnative per il condominio non assumendo carattere vincolante e definitivo e che potrebbero anche non essere inserite nell'ordine del giorno.

Per concordare sull'utilità di iniziare discutere su lavori di manutenzione dell'edificio non è indispensabile inserire **l'argomento all'ordine del giorno**. Trattandosi di mere intenzioni, senza alcun vincolo per i condòmini, queste possono essere manifestate in qualunque momento dell'assemblea.

Chiaramente il carattere preparatorio, programmatico o interlocutorio di una delibera va sempre **valutato in concreto**, ossia guardando al tenore letterale della specifica (non) delibera.

Delibere condominiali preparatorie, programmatiche e interlocutorie: nessuna decisione, nessuna impugnazione

La giurisprudenza è concorde nell'affermare che **una delibera programmatica**, al pari di una preparatoria o interlocutoria non è autonomamente impugnabile.

Tale approdo è motivato dal fatto che «*l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, **ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.**, postula ... che la stessa deliberazione appaia idonea a determinare un mutamento della posizione (patrimoniale) dei condomini nei confronti dell'ente di gestione", suscettibile di cagionare un sia pur eventuale, ma, comunque, apprezzabile pregiudizio personale (cfr. Cass., 9 marzo 2017, n. 6128; Cass., 23 novembre 2016, n. 23903; Cass., 25 maggio 2016, n. 10865; Cass., 2 maggio 2013, n. 10235)*» (così Trib. Roma 2 agosto 2019 n. 15959).

Dire che un domani si andrà a decidere sulla **esecuzione di determinati lavori**, non è come decidere su quei lavori. La programmazione, fintanto che si manifesti mediante mera predisposizione di future attività, senza nessun concreto ed immediato contenuto decisionale anche a livello economico, non è assimilabile alla decisione vera e propria.

Affermare che nella prossima assemblea si darà **incarico ad un tecnico** non è come dare incarico a quel tecnico. Quella delibera, dunque, anche se assunta senza essere indicata nell'ordine del giorno non è invalida, ovvero senza il raggiungimento di specifiche maggioranze, non è invalida in quanto non ha deciso nulla.

Che cosa può fare, allora, il condòmino dinanzi ad una **delibera condominiale preparatoria, programmatica e interlocutoria**? Nulla, se non eventualmente diffidare lo stesso condominio ad assumere decisioni future che ritiene non doversi assumere, ad esempio per incompetenza.

Se l'assemblea stabilisce che in futuro delibererà **lavori su balconi**, senza aggiungere null'altro che dia a quella decisione un carattere concreto, allora quella delibera non avrà ragione d'essere contestata, dovendosi eventualmente impugnare le successive che stabiliscono il concreto da farsi.

Si badi: poiché non sempre è facile distinguere una **delibera condominiale preparatoria**, **programmatica e interlocutoria** da una a contenuto decisorio, è bene che tale valutazione si svolta con scrupolo ed attenzione, per evitare d'incappare di decadenze.

Fonte: https://www.condominioweb.com/delibere-condominiali-preparatorie-programmatiche-e-interlocutorie.16415

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

