

Cassazione civile
sez. II 28 maggio 2008 n. 14007

Comunione e Condominio - assemblea dei condomini negli edifici impugnazioni e validita'

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CORONA	Rafaele	- Presidente	-
Dott. COLARUSSO	Vincenzo	- Consigliere	-
Dott. BOGNANNI	Salvatore	- Consigliere	-
Dott. SCHERILLO	Giovanna	- Consigliere	-
Dott. MAZZACANE	Vincenzo	- rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

T.M.R., elettivamente domiciliata in ROMA VIA DEGLI SCIPIONI 94, presso lo studio dell'avvocato FIORE GIOVANNA, che la difende unitamente all'avvocato GIAN CARLO SANGIANANTONI, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

COND VIA (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore TU.RO., elettivamente domiciliato in ROMA LUNGRE DEI MELLINI 24, presso lo studio dell'avvocato MUSSARI FRANCESCO SAVERIO, che lo difende unitamente all'avvocato GIANLUIGI MATTA, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1539/02 della Corte d'Appello di TORINO, depositata il 06/11/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/10/07 dal Consigliere Dott. Vincenzo, MAZZACANE;

udito l'Avvocato FIORE Giovanna, difensore della ricorrente che ha chiesto accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore, Generale Dott. SCHIAVON Giovanni, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

FATTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8.7.1999 T.M.R. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Torino il Condominio di Via (OMISSIS) e, premesso che il 12.6.1999 aveva ricevuto copia del verbale di assemblea straordinaria del 3.6.1999 nella quale era stato esaminato il progetto edilizio fatto redigere dalla esponente per recuperare ai fini abitativi la porzione di sottotetto di sua esclusiva proprietà sovrastante il suo alloggio posto all'ultimo piano del fabbricato ed era stato deliberato di non approvarlo e di nominare una commissione ed un professionista con l'incarico di verificare sia l'esecuzione dei lavori che la loro corrispondenza al progetto, e premesso ancora che il Condominio non aveva alcun diritto di esprimersi sul predetto progetto perchè relativo ad un bene di esclusiva proprietà dell'attrice, chiedeva dichiararsi invalida, annullabile e comunque nulla la suddetta delibera in quanto contraria a norme di legge e del regolamento di Condominio.

Il convenuto costituendosi in giudizio eccepiva tra l'altro che l'impugnazione della delibera avrebbe dovuto essere proposta con ricorso e non con citazione; in via riconvenzionale chiedeva l'accertamento del diritto di servitù di passaggio in proprio favore nel sottotetto per accedere agli impianti condominiali.

Con sentenza del 6.6.2001 il Tribunale adito, respinta ogni altra domanda, accoglieva la domanda attrice e dichiarava nulla la delibera impugnata.

Proposto gravame da parte del Condominio di Via (OMISSIS) cui resisteva la T. la Corte di Appello di Torino con sentenza del 6.11.2002, in riforma della decisione di primo grado, ha dichiarato inammissibile l'impugnazione della delibera di cui al punto 1) del verbale di assemblea del 3.6.1999 per annullabilità della stessa, ha disposto la separazione della domanda di parte appellata relativa alla nullità della delibera per illiceità dell'oggetto e delle connesse domande riconvenzionali dell'appellante, ha dichiarato litisconsorti necessari tutti i condomini del suddetto Condominio ed ha rimesso parti e causa dinanzi al Tribunale di Torino.

Il Giudice di Appello ha ritenuto, per quanto ancora interessa in questa sede, che l'impugnazione delle delibere condominiali può essere proposta, oltre che con ricorso, anche con atto di citazione, purchè il deposito della citazione avvenga nel rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c. comma 3; nella specie invece il deposito della citazione era stata eseguita il 15.7.1999, ovvero 33 giorni dopo la dichiarata comunicazione della delibera impugnata (avvenuta il 12.6.1999), mentre il termine era decorso il 12.7.1999.

Avverso tale sentenza la T. ha proposto un ricorso affidato ad un unico motivo cui il Condominio di Via (OMISSIS) ha resistito con controricorso; la ricorrente ha depositato una memoria.

DIRITTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo formulato la T., denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., commi 2 e 3, censura la sentenza impugnata per aver dichiarato la inammissibilità della domanda di annullabilità della delibera assembleare per cui è causa per essere intervenuta la decadenza dalla relativa impugnazione posto che l'atto di citazione con il quale la domanda era stata proposta dall'esponente era stato depositato il 15.7.1999, ovvero 33 giorni dopo la comunicazione della delibera impugnata, avvenuta il 12.6.1999.

La ricorrente assume che secondo la dottrina e la giurisprudenza l'impugnazione di una delibera di assemblea condominiale può essere proposta tempestivamente o con il deposito del ricorso o con la notifica dell'atto di citazione; aggiunge che con la notifica dell'atto di citazione si instaura il rapporto processuale tra le parti e si determina la pendenza della lite anche indipendentemente dalla successiva iscrizione della causa a ruolo, e che la giurisprudenza di legittimità richiamata dalla sentenza impugnata in materia di locazione e di lavoro in cui vige sul piano processuale uno speciale rito, mal si concilia con il tipo di giudizio, essenzialmente ordinario, che si collega invece alla impugnazione di una delibera condominiale.

La censura è fondata.

La sentenza impugnata, pur ammettendo la possibilità di impugnazione di una delibera assembleare condominiale con atto di citazione invece che con ricorso, ha però aggiunto che in tal caso, al fine di verificare la tempestività dell'azione stessa e quindi l'osservanza del termine di cui all'art. 1137 c.c., comma 3, occorre avere riguardo al momento del deposito della citazione (avvenuto nella specie 33 giorni dopo la comunicazione della delibera in questione alla T.) e non a quello della sua notifica.

Tale assunto non è condivisibile, ritenendo il Collegio di dover aderire pienamente all'orientamento già affermato da questa Corte diversi anni orsono (Cass. 16.2.1988 n. 1662) e poi ribadito con due recenti pronunce (Cass. 30.7.2004 n. 14560; Cass. 11.4.2006 n. 8440) secondo cui in materia di condominio l'impugnazione della delibera assembleare può avvenire indifferente con ricorso o con atto di citazione, e che in quest'ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio invece di quella del successivo deposito in cancelleria che avviene al momento della iscrizione della causa a ruolo.

Ed invero è stato convincentemente affermato che in tema di condominio, pur volendo ritenere che l'impugnativa delle delibere assembleari è vincolata al rito previsto per i procedimenti introdotti con ricorso per soddisfare l'esigenza di risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione del

Condominio, nondimeno, ove tali esigenze di celerità non risultino compromesse in relazione al mezzo usato (cioè l'atto di citazione), deve farsi applicazione del principio generale di conservazione degli atti in virtù dell'equipollenza e del conseguimento dello scopo (Cass. 30.7.2004 n. 14560); orbene in tal caso ai fini della verifica della tempestività dell'azione il riferimento al momento del deposito dell'atto di citazione (che avviene con l'iscrizione della causa a ruolo), con riguardo quindi alla situazione processuale prevista per l'atto tipico, ovvero il ricorso, è frutto di un eccessivo formalismo, posto che la rilevanza del momento del deposito ai suddetti fini quando l'atto introduttivo è un ricorso è conseguente ovviamente alla impossibilità di imporre alla parte di rispettare un termine per la notificazione dell'atto stesso, atteso che il meccanismo processuale prevede una fase (la fissazione dell'udienza da parte del Giudice designato) che non rientra nella disponibilità della parte stessa; in tale ipotesi è quindi inevitabile fare riferimento al momento del deposito, mentre nel diverso caso di introduzione del giudizio con atto di citazione la notifica di quest'ultimo esaurisce gli adempimenti di immediato interesse della parte convenuta a prescindere dalla iscrizione della causa a ruolo, cosicché ai fini della tempestività dell'azione non avrebbe senso aver riguardo a quest'ultimo adempimento.

In altri termini, una volta ammessa la possibilità di impugnare una delibera di assemblea condominiale, oltre che con ricorso, anche con atto di citazione, l'assunto secondo cui anche in tale ultima ipotesi occorrerebbe applicare la disciplina di un diverso tipo di atto, ovvero il ricorso, si rivela intrinsecamente contraddittoria, posto che da luogo ad una incongrua contaminazione normativa (Cass. 11.4.2006 n. 8440).

Facendo quindi applicazione di tali principi nella fattispecie, si rileva che dalla sentenza impugnata emerge che la T., avendo ricevuto la comunicazione della delibera per cui è causa il 12.6.1999 ed avendo notificato l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado l'8.7.1999, ha rispettato il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c., comma 3, a pena di decadenza per la tempestiva impugnazione della delibera stessa.

In accoglimento del ricorso quindi la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa deve essere rinviata anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino.

Così deciso in Roma, il 25 ottobre 2007.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2008

MASSIMA: In materia di condominio, chi impugna la decisione dell'assemblea può farlo indifferentemente con ricorso o con atto di citazione; in quest'ultimo caso, però, al fine di verificare la puntualità dell'azione nel rispetto del termine dei trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., bisognerà tener conto non della data del successivo deposito in cancelleria (coincidente con l'iscrizione a ruolo della causa), ma di quella della notificazione dell'atto introduttivo del giudizio.

Alla luce della pronuncia n. 14007 del maggio 2008 della Sezione II del Supremo Collegio, può dirsi ulteriormente consolidato quel recente orientamento giurisprudenziale che legittima l'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale sia con ricorso, sia con atto di citazione.

Il nodo interpretativo parte dalla lettura che deve essere data al termine "ricorso" presente nell'art. 1137 c.c., che disciplina, per l'appunto, l'impugnazione delle deliberazioni condominiali. Sulla questione un dato è certo: il Giudice di Legittimità nel 1997 ha affermato che *"il legislatore quando nella materia del condominio, [...], ha usato la parola "ricorso" per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, non ha inteso soltanto concedere l'azione al condomino dissenziente, ma ha anche stabilito il modo d'impugnazione, in considerazione della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio"* (Cass. civ., 9 luglio 1997, n. 6205). Tale pronuncia, che chiariva in modo preciso e puntuale il significato da attribuire al termine "ricorso", trovava precedenti costanti fin dal 1975 (cfr. *ex multis*, Cass. civ., 5 maggio 1975, n. 1716). La ratio di tale scelta era evidente; di fronte a contrapposte esigenze (quelle del condomino e quelle del condominio), bisognava utilizzare il mezzo d'impugnazione che garantiva la più rapida definizione della vertenza, quale appunto il ricorso. A sostegno di queste argomentazioni, si diceva, ulteriormente, che la più generale disciplina della Comunione, regolando l'impugnazione delle deliberazioni assembleari (art. 1109 c.c.), non parlava di "ricorso" ma generalmente d'impugnazione. Motivo in più per dare un'accezione tecnica al termine "ricorso", presente nell'art. 1137 c.c. (cfr. Cass. civ., 9 luglio 1997, n. 6205). A partire dal 2004 - ma si segnala un isolato precedente anche nel 1988 (Cass. civ., 16 febbraio 1988, n. 1662) - tanto in seno alla giurisprudenza di legittimità, tanto nelle Corti territoriali si è fatta strada la convinzione che fosse possibile impugnare le deliberazioni dell'assemblea di condominio anche per mezzo di un atto di citazione. Ciò in quanto *"deve farsi applicazione del principio generale di conservazione degli atti in virtù dell'equipollenza e del conseguimento dello scopo"* (così Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14560). Tale assunto viene ripreso e fatto proprio da alcune successive pronunce che ribadiscono la correttezza di tale impostazione, confermando che laddove *"le esigenze di celerità non risultino compromesse in relazione al mezzo usato (cioè l'atto di citazione), deve farsi applicazione del principio generale di conservazione degli atti"* (Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14560; conf. Cass. civ., 28 maggio 2008, n. 14007). Corollario di ciò è che è sufficiente la notifica dell'atto di citazione, e non anche il successivo deposito in cancelleria per l'iscrizione a ruolo del suddetto atto, ai fini del rispetto dei 30 giorni indicati dall'art. 1137 c.c., affinché il giudizio d'impugnazione possa ritenersi validamente instaurato (Cass. civ., 11 aprile 2006, n. 8440; conf. Cass. civ., 28 maggio 2008, n. 14007). Questa impostazione, per quanto formalmente ineccepibile, non può andare esente da critiche. Infatti, se si analizza il contenuto delle stesse pronunce che legittimano questa doppia scelta nell'introduzione del giudizio d'impugnazione, è possibile notare come le conseguenze pratiche della loro impostazione siano foriere di contraddizioni

difficilmente spiegabili. Innanzitutto, nessuna delle sentenze sopraccitate ha contraddetto l'approccio ermeneutico della pronuncia n. 6205 del 1997. In sostanza, non si è smentita quella interpretazione che dà al termine "ricorso" una definizione tecnica in virtù delle precitate considerazioni, ma se ne è affiancata un'altra: essa, sebbene abbia il merito di salvaguardare l'azione proposta da chi legittimamente ha un interesse ad agire, rischia di non rispettare appieno quella "*sollecita soluzione delle questioni*" o quantomeno di lasciarla in balia dell'impugnante, consegnando, evidentemente, alla totale discrezionalità di questo soggetto, quel concetto di non compromissione delle esigenze di celerità. Il tutto con evidenti ricadute di incertezza del diritto.

E' bene, allora, evidenziare praticamente quali possano essere le discrasie che l'impostazione più recente, e dominante, potrebbe causare. L'art. 1137 c.c. prevede che l'impugnazione debba essere effettuata, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla deliberazione (o dalla data della sua comunicazione per gli assenti). L'impugnazione in sé non sospende l'efficacia della deliberazione, salvo che non vi provveda l'Autorità Giudiziaria (art. 1137, II co., c.c.). Sul punto, pur non segnalandosi recenti pronunce della Cassazione, la giurisprudenza di merito ha costantemente affermato che l'istanza di sospensione della deliberazione condominiale ha natura cautelare: come tale è azionabile con gli strumenti *ad hoc* previsti nel codice di rito (art. 669-bis e ss. c.p.c.), in quanto compatibili (*ex multis*, Trib. Nola, 28 dicembre 1994; conf. Trib. Nocera Inferiore, 2 febbraio 2001). Stando così le cose, è facile trarne le conseguenze: se si decide di impugnare una deliberazione con ricorso, è necessario depositarlo in cancelleria entro i 30 giorni di cui sopra. La prevedibile (e contestuale) istanza di sospensione sarà oggetto di immediata valutazione dell'Autorità Giudiziaria adita, che disporrà come per legge. Qualora, invece, si decida di instaurare il giudizio mediante citazione, sarà sufficiente notificare il relativo atto entro i 30 giorni. Questo adempimento, naturalmente, non sospenderà l'esecuzione del deliberato, lasciando in capo al ricorrente la facoltà di scegliere se farne richiesta al momento della successiva iscrizione a ruolo o addirittura anche nel corso del giudizio. Nel primo caso, l'opposto dovrà attendere l'iscrizione a ruolo e successivamente le decisioni del giudice investito della questione. Nel secondo caso, a parte i normali termini (ordinari o abbreviati che siano) per l'inizio della causa, l'opposto dipenderà dalla pura volontà dell'opponente, che avrà la facoltà di richiedere (o meno) la sospensione della delibera. Tenendo presente che è prassi consolidata ed unanime fare istanza di sospensione congiuntamente all'impugnazione, ed anche in considerazione del fatto che spesso le deliberazioni concernono impegnativi di spesa considerevoli o questioni delicate ed il più delle volte incentrate su contrasti tra diritti collettivi e diritti soggettivi, sarebbe conveniente per non frustrare la "*sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio*"

comprimere quel principio di conservazione degli atti, cui la Suprema Corte fa riferimento, a favore dell'altrettanto importante principio di certezza dei rapporti giuridici, considerando validamente effettuata l'impugnazione proposta con ricorso depositato in cancelleria entro i 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c.