

## Impugnazione della delibera: Il termine per gli assenti

**Autore:** Accoti Paolo

**In:** Giurisprudenza commentata

### Il termine per gli assenti decorre dalla comunicazione, anche se la stessa risulta deposita nell'ingiunzione di pagamento

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento i condòmini presenti in assemblea, se dissenzienti o astenuti, possono adire l'autorità giudiziaria nel termine perentorio di trenta giorni, decorrente dalla data della deliberazione.

Anche i **condòmini favorevoli** alla deliberazione hanno analogo diritto, ma solo per contestare la nullità della deliberazione, e non mera la annullabilità. La delibera nulla è impugnabile anche oltre i trenta giorni di cui all'art. 1137 Cc, con l'unico limite della prescrizione decennale.

Per quanto concerne i **condòmini assenti** alla deliberazione, questi possono adire l'autorità giudiziaria per l'annullamento della stessa, nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre in questo caso dalla data della comunicazione della deliberazione.

Ciò posto, al fine di portare a conoscenza dei condòmini assenti il contenuto della deliberazione, l'amministratore deve provvedere alla comunicazione del verbale assembleare.

In relazione alle **modalità di comunicazione**, anche con la recente riforma del condominio, il legislatore nulla ha disposto in merito, tuttavia, al fine di conferire "data certa" alla comunicazione del verbale, nella prassi, gli amministratori assolvono tale incombenza mediante la consegna a mano del verbale - con contestuale sottoscrizione da parte del destinatario - ovvero a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata.

A tal proposito, è stato ritenuto che il deposito della delibera - non comunicata in precedenza - nel procedimento di ingiunzione di pagamento per la riscossione delle quote condominiali, non può considerarsi assimilabile alla comunicazione della deliberazione ex art. 1137 Cc.

Tanto è vero che, la Suprema Corte, con la **sentenza n. 16081**, pubblicata in data 2.08.2016, ritiene che

il mero deposito della delibera nel giudizio d'ingiunzione non è utile ai fini della decorrenza del termine decadenziale di impugnazione della delibera assembleare, in caso di delibera non comunicata ritualmente in precedenza.

Ed invero, rileva il Giudice di legittimità, <<tale onere si traduce indispensabilmente, piuttosto, nell'adempimento del canone presuntivo di cui all'art. 1135 c.c., sicché impone la **trasmissione del verbale all'indirizzo del condomino assente** destinatario; né è surrogabile nel senso di ampliare l'autoresponsabilità del condomino ricevente fino al punto di obbligarlo ad acquisire immediate informazioni sul testo di una deliberazione prodotta dal condominio in sede monitoria, la quale potrà, semmai, essere conosciuta dal medesimo condomino al fine di proporre opposizione, e che, a norma dell'art. 638, comma 3, c.p.c., rimarrà soltanto depositata e non potrà essere ritirata fino a quando non sia scaduto il termine stabilito nell'ingiunzione a norma dell'art. 641 c.p.c.>>.

## I fatti di causa

La **vicenda** trae origine dal giudizio intentato da un condomino per l'impugnativa di alcune delibere assembleari, ritenute affette da nullità o annullabilità, poste peraltro a sostegno di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo afferente il pagamento di oneri ordinari e straordinari.

Il condominio assumeva di non aver **mai partecipato** alle relative sedute assembleari nelle quali, tra l'altro, erano state approvate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché i relativi bilanci e piani di riparto, siccome mai invitato alle suddette riunioni, chiedendo, conseguentemente, oltre che la declaratoria di nullità o annullabilità delle stesse, anche la restituzione delle somme che lo stesso era stato costretto a pagare in virtù del predetto decreto ingiuntivo.

Il Tribunale di Milano accoglieva la domanda e annullava le delibere, tuttavia, sul **gravame** proposto dal condominio, la Corte d'Appello di Milano, in riforma della sentenza di primo grado, rigettava la domanda attorea, sulla scorta del fatto che il condomino doveva ritenersi decaduto dall'impugnativa, atteso che le delibere risultavano depositate nel fascicolo d'ufficio del monitorio e che, pertanto, dal quel momento decorreva il termine per l'impugnativa.

## La decisione della Suprema Corte

La **Cassazione**, nel decidere il giudizio, premette che <<questa Corte ha affermato, con risalente orientamento, che va comunque ancora ribadito, come la comunicazione ai condomini assenti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine decadenziale di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 3, c.c. (nella formulazione qui applicabile ratione temporis, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, a seguito delle quali il vigente

comma 2 dell'art. 1137 c.c. parla ora di "termine perentorio"), deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque **acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea** e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni. Spetta all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, la valutazione della completezza di tale conoscenza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966)>>.

Va tuttavia precisato come <<sempre ai fini dell'individuazione del momento di decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere condominiali, che in capo al condomino assente non può essere posto un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea **ove difetti la prova dell'avvenuto recapito**, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, "iuris tantum", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 29386 del 28/12/2011)>>.

<https://www.diritto.it/impugnazione-della-delibera-termine-gli-assenti/>