

## La comunicazione della delibera assembleare non ammette equipollenti, nessun onere per il condomino di informarsi

**Autore:** Paolo Accoti

**In:** Giurisprudenza commentata

Il condomino non ha alcun dovere di attivarsi per conoscere quanto deciso dall'assemblea, in considerazione del fatto che la comunicazione del verbale assembleare è l'unico mezzo idoneo per fornire ai partecipanti al condominio l'effettiva contezza in relazione al contenuto delle decisioni adottate nella seduta assembleare.

Pertanto, per i condòmini assenti, il termine di trenta giorni - ex art. 1137 Cc - per impugnare eventualmente la delibera decorre dalla sua comunicazione, senza che a nulla possa rilevare l'eventuale conoscenza del deliberato precedente alla effettiva comunicazione.

Questo il principio confermato dal **Tribunale di Milano**, nella **sentenza** pubblicata il **28 novembre 2017**.

Un condomino impugna la delibera del 13/05/2015 deducendone la sua annullabilità per non essere stato convocato alla relativa assemblea, di cui avrebbe avuto effettiva conoscenza in data 13/01/2016, e solo dopo le reiterate richieste di rilascio copia rivolte all'amministratore.

Si costituiva in giudizio il condominio eccependo la tardività dell'impugnazione in considerazione del fatto che il condomino avrebbe avuto consapevolezza della delibera impugnata già in precedenza, con l'adozione della delibera del 23/09/2015 e che, pertanto, sarebbe spirato il termine di decadenza di cui all'art. 1137 Cc.

Il Tribunale di Milano, nell'accogliere l'impugnativa premette come <<in materia di delibere condominiali la convocazione di tutti i condomini è il mezzo attraverso il quale i partecipanti al condominio vengono invitati alla riunione e sono posti nella condizione di dare il loro apporto informato e consapevole alla formazione della volontà dell'ente condominiale, in vista di interessi comuni. Con la conseguenza che, la mancata o tardiva comunicazione anche ad uno solo dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, costituendo violazione di norme che disciplinano il procedimento, comporta l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ., - decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione -, rimane valida ed efficace nei confronti di tutti i

partecipanti al condominio. (Cass. civ. Sez. UU., 07/03/2005, n. 4806; Cass. civ., Sez. II, 24/07/2012, n. 12930)>>.

Ciò posto, rileva come nessuna comunicazione della delibera sarebbe avvenuta prima del 13/01/2016 e che, pertanto, la domanda di mediazione del 2/02/2016 e la conseguente impugnazione giudiziale, avvenuta nei trenta giorni successivi al negativo esperimento della mediazione, risultano tempestive siccome rispettose del termine di cui all'art. 1137 Cc.

A tal proposito, evidenzia che non <<convincono le eccezioni di parte convenuta sul punto perché, come è noto, anche a voler ammettere che parte attrice abbia avuto conoscenza in altro modo dell'avvenuto svolgimento della assemblea del 13/05/2015, tanto non dimostrerebbe che la condomina assente alla assemblea, odierna attrice, 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, con conseguente decorrenza da tale momento del termine per l'impugnazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966, come richiamate da Cass. civ. Sez. II, Sent., 02-08-2016, n. 16081).

Nè in capo al condomino assente 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, giacchè 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 ; Cass. civ. Sez. II, Sent., 02-08-2016, n. 16081)>>.

In realtà, afferma il Tribunale, la trasmissione del verbale assembleare <<non è surrogabile in altro modo>>, a nulla rilevando l'eventuale conoscenza del contenuto dello stesso da parte del condomino conseguita in altra maniera, nel caso concreto, con la partecipazione ad una assemblea immediatamente successiva.

Pertanto, ritenuta la tempestività dell'impugnativa e, ancor di più, la mancanza di prova offerta dal condominio in relazione alla rituale convocazione all'assemblea di tutti i partecipanti al condominio, e dell'attore in particolare, accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla integralmente la delibera condominiale adottata il 13/05/2015, con condanna del condominio al pagamento delle spese e competenze di lite.

## **La giurisprudenza di legittimità**

Tale orientamento del Giudice di merito è in linea con i principi già espressi dal Giudice di legittimità, in

particolare, nella sentenza della Corte di Cassazione n. 16081, pubblicata in data 2.08.2016.

La stessa, infatti, ebbe ad affermare come <<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)>>.

Pertanto, come nel caso risolto dalla Suprema Corte, anche il deposito dei verbali assembleari all'interno di un procedimento di ingiunzione, non equivale a legale conoscenza (comunicazione) delle delibere assembleari idoneo a far decorre il termine perentorio di trenta giorni (art. 1137 Cc) per la loro impugnazione.

<https://www.diritto.it/la-comunicazione-della-delibera-assembleare-non-ammette-equipollenti-nessun-onere-condomino-informarsi/>