

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***Termine di impugnazione della delibera assembleare: assenza della presunzione di conoscibilità in caso di mancata comunicazione del verbale di assemblea al condomino assente***

di Saverio Luppino

[Corte di Cassazione, Sezione 2<sup>a</sup>, Civile, sentenza 2 agosto 2016 n. 16081 \(presidente dott. B. Bianchini, relatore dott. A. Scarpa\)](#)

**Condominio - Spese condominiali - Ingiunzione di pagamento - Assemblea condominiale - Impugnazione delle delibere assembleari - Mancata convocazione del condomino - Articolo 1137 cc – Criteri.**

*“La produzione delle delibere assembleari condominiali a corredo di una domanda monitoria avverso un condomino non è idonea a soddisfare l'onere di comunicazione agli assenti ex art. 1137 c.c., né comporta il sorgere della presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., che postula il recapito all'indirizzo del condomino del verbale contenente le decisioni dell'assemblea, né, comunque, obbliga quest'ultimo ad attivarsi per acquisire e conoscere il testo delle deliberazioni stesse, la cui conoscibilità, pertanto, non è ancorata alla data di notificazione del decreto ingiuntivo ma, eventualmente, a quella di proposizione dell'opposizione, dovendo la documentazione restare depositata fino alla scadenza di cui all'art. 641 c.p.c..”*

*“Ai fini dell'individuazione del momento di decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere condominiali, 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'articolo 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.**”*

#### **CASO**

Con atto di citazione un condomino conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il Condominio deducendo, in primis, di essere proprietario di una villetta sita all'interno di un complesso residenziale, costituito da dieci villette e una striscia di terreno comune; in secundis, che alcuni condomini, dopo circa venti anni, avevano deciso di costituire un condominio, nominare un amministratore ed approvare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; in ultimo, di non **essere mai stato convocato** e di non aver perciò partecipato ad alcuna assemblea condominiale.

La citazione trovava fondamento nella notifica di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, emesso dal medesimo tribunale, su istanza del convenuto Condominio e, relativo a spese derivanti dall'approvazione dei consuntivi ordinari e di interventi straordinari avvenute in seno a molteplici assemblee condominiali a cui l'attore non era mai stato convocato, ma soprattutto le cui delibere non gli erano state notificate, in sua assenza.

Talché, l'attore asseriva che le deliberazioni del condominio dovevano ritenersi invalide, poichè non gli erano stati comunicati i relativi verbali di assemblea ed anche poichè non erano stati rispettati, a suo dire, i prescritti quorum deliberativi e costitutivi. Pertanto, l'attore domandava l'annullamento delle deliberazioni e la restituzione dell'importo riportato in decreto ingiuntivo, versato dallo stesso al solo scopo di evitare procedimenti esecutivi a suo carico.

Si costituiva il Condominio, deducendo l'inammissibilità dell'impugnazione, per non essere stato opposto il decreto ingiuntivo e per la tardività della stessa impugnazione, in quanto non proposta entro il termine decadenziale di trenta giorni ex art. 1137 c.c., da ritenersi al più decorrente dalla data di notifica del decreto ingiuntivo. Allegava altresì il pieno rispetto dei quorum costitutivi e deliberativi.

Il giudice di prime cure statuiva l'invalidità delle impugnate delibere prescrivendone l'annullamento e condannava il Condominio alla restituzione degli importi versati dal condomino.

Il Condominio soccombente impugnava la sentenza di primo grado dinanzi alla Corte di Appello di Milano, la quale, riformava la sentenza del giudice di prime cure, dichiarando l'inammissibilità dell'impugnazione proposta dal condomino.

In particolare, il giudice d'appello ritenendo fondate le censure del Condominio, rilevava la **tardività dell'impugnazione delle delibere**, atteso che le stesse risultavano prodotte a corredo del decreto ingiuntivo e, pertanto, il termine decadenziale per impugnare da parte del condomino assente, doveva decorrere dal momento in cui l'impugnate attore: "ha avuto legale cognizione delle delibere assembleari", giacché poste a sua disposizione nel fascicolo depositato dal Condominio creditore nel procedimento ingiuntivo.

Avverso la pronuncia di secondo grado, il condomino soccombente presentava ricorso per cassazione a cui resisteva il Condominio con apposito controricorso.

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso principale del condomino per le motivazioni che seguono e cassava la sentenza con rinvio alla Corte d'Appello di Milano.

## QUESTIONI

Con la prima doglianza il ricorrente condomino lamentava che la Corte di Milano aveva erroneamente ritenuto che lo stesso avesse avuto legale conoscenza delle delibere poi impugnate allorché gli era stato notificato il decreto ingiuntivo emesso, a prescindere dalla notifica delle delibere al condomino assente: *“Non poteva intendersi, invero, onere del condomino acquisire le copie dei verbali assembleari, non valendo come comunicazione agli assenti, agli effetti dell’articolo 1137 c.c., il deposito delle deliberazioni a corredo della domanda di decreto ingiuntivo”*.

In ordine a ciò, la Suprema Corte, pur confermando un risalente orientamento, secondo il quale: *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 c.c., comma 3 (ratione temporis: nel vigore del testo dell’articolo 1137 c.c. ante riforma L.220/12), 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.*, affermava che comunque spetta all’apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, **la valutazione della completezza di tale conoscenza**[\[1\]](#).

Tuttavia con indirizzo più recente la medesima Corte di Cassazione, sempre ai fini dell’individuazione del momento di decorrenza del termine di impugnazione delle delibere, ha precisato altresì che **non possa costituirsi in capo al condomino assente un dovere di attivarsi al fine di conoscere le decisioni adottate dall’assemblea allorquando manchi la prova dell’avvenuto recapito, presso il suo indirizzo, del verbale che le contenga**[\[2\]](#).

Solo, dunque, **in forza di detto recapito può sorgere la presunzione, “iuris tantum”, di conoscenza di cui all’art. 1335 c.c. e, giammai 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.**

A ben vedere degli Ermellini, dunque, l’interpretazione offerta dalla Corte di Milano circa l’onere di comunicazione della deliberazione agli assenti ex art. 1137 c.c., gravante sul condominio, non è apoditticamente condivisibile.

Tale onere si traduce, piuttosto, nell’adempimento del canone presuntivo di cui all’art. 1135 c.c., **il che impone la trasmissione del verbale all’indirizzo del condomino assente destinatario.**

Tale onere del Condominio non è surrogabile nel senso di ampliare l’“auto responsabilità” 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.

Per questi motivi, dichiarando assorbito il secondo motivo di ricorso, la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata rinviando ad altra composizione della Corte d’Appello di Milano.

[1] Corte di Cassazione, Sez. 2, Civile, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975; Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966.

[2] Corte di Cassazione, Sez. 2, Civile, Sentenza n. 29386 del 28/12/2011



Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI IMMOBILIARI AI TEMPI DEL COVID-19

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)