

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

11 Ott 2018

Il termine per impugnare scatta dal deposito del verbale all'ufficio postale

di Selene Pascasi

Per il condomino assente, il termine per impugnare la delibera approvata in assemblea scatta – se il postino non lo trovi in casa – dal rilascio dell'avviso di giacenza del plico contenente il verbale e non dal giorno in cui andrà effettivamente a ritirarlo.

Lo ribadisce, assestandosi su un filone ormai consolidato, la Corte di cassazione con ordinanza n. 24399 del 4 ottobre 2018 (relatore Antonio Scarpa) . A citare il condominio sono gli assegnatari di un alloggio in cooperativa che, venuti a conoscenza delle decisioni prese al termine di una riunione cui non avevano potuto partecipare, decidono di impugnarle. Le delibere di approvazione del consuntivo per l'anno in corso e del preventivo per quello a venire, spiegano al tribunale, erano nulle perché assunte da un soggetto non validamente costituito (loro, puntualizzano, erano legati alla cooperativa e non al condominio esterno convenuto) e, comunque, annullabili perché non conformi ai criteri indicati dagli articoli 1123 e 1124 del Codice civile, mancando un regolamento comune. Pronta, la difesa del condominio che, nel marcare l'infondatezza delle accuse e la conseguente regolarità delle delibere – posto che le spese approvate erano state supportate dai relativi documenti contabili – eccepisce la questione divenuta perno del giudizio di Cassazione: l'invalidità dell'azione per decadenza degli attori dal diritto di impugnazione per decorrenza dei trenta giorni previsti dall'articolo 1137 del Codice civile.

Tesi accolta dal tribunale, che blocca l'iniziativa dei proprietari, e abbracciata in appello dove si sancisce la validità delle delibere e la scadenza del termine mensile decorrente – scrive la Corte – dal giorno in cui gli appellanti «avrebbero potuto avere conoscenza del contenuto della missiva» e non dal quello in cui, invece, avevano ritirato la raccomandata. Avverso la pronuncia arriva il ricorso ma la Cassazione lo boccia e cristallizza quanto sostenuto in precedenza. Intanto, annota, va esclusa la nullità delle delibere che avrebbe permesso, salvo decorso del termine di prescrizione ordinario, una contestazione senza limiti temporali e da parte di qualsiasi interessato, inclusi i condòmini assenti (Cassazione, Sezioni Unite civili 4806/2005).

Tanto premesso, potendosi inquadrare la questione nell'ambito di un'eventuale mera annullabilità delle delibere, i giudici abbracciano il costante insegnamento della giurisprudenza. Così, scrivono a Piazza Cavour, per poter accertare il decorso del termine d'impugnazione, qualora la comunicazione del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza sia stata data a mezzo raccomandata con avviso di ricezione, si dovrà aver riguardo – in caso di mancato reperimento del destinatario – soltanto al momento del rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio, adempimento senz'altro idoneo a consentirne il ritiro. Ciò, tuttavia, salvo che il destinatario non riesca a dimostrare di «essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la detta conoscenza» (Cassazione civile, sentenza 29237/2017). Ebbene, nella vicenda, la comunicazione del verbale assembleare inviato tramite

raccomandata al condomino “disertore”, era già entrato nella sua sfera di conoscibilità – ossia presunzione di conoscenza (Cassazione civile, ordinanza 6813/2016) – con il rilascio dell'avviso di giacenza presso l'ufficio postale. Ed era da quell'istante, e non dal ritiro avvenuto dopo mesi, che doveva calcolarsi il termine entro cui gli era consentito impugnare le decisioni prese in sua assenza. Inevitabile, perciò, per la Cassazione, optare per il rigetto del ricorso con connessa condanna alle spese di lite.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved