

condominio – Impugnativa di deliberazione assembleare – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 19714 del 21 settembre 2020 - commento



Impugnativa di deliberazione assembleare - termine di decadenza inferiore a quello di legge – clausola regolamentare – nullità - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 19714 del 21 settembre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. I giudici di merito, in entrambi i gradi del giudizio, concordemente ritenevano che l'attore/appellante fosse decaduto dal diritto di impugnativa ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare, in quanto la citazione non aveva rispettato il termine di decadenza di quindici giorni previsto dal regolamento del condominio di natura contrattuale. Secondo i giudicanti, infatti, il termine previsto dall'art. 1137 c.c. non è sottratto alla disponibilità delle parti, con conseguente inapplicabilità dell'art. 2968 c.c. (rilievo d'ufficio) in quanto l'assemblea aveva deliberato su diritti di contenuto patrimoniale.

La Corte di cassazione accoglieva il primo motivo formulato dal ricorrente, ritenuto assorbente degli altri, e cassava la sentenza di appello con rinvio.

DECISIONE. Nella motivazione di accoglimento del ricorso è stato rilevato che la Corte di appello aveva ignorato che il regolamento condominiale, per quanto contrattuale, aveva violato l'art. 1138 c.c., comma 4, c.c. secondo il quale l'atto *de quo* non può menomare né i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né alcune specifiche norme in materia di condominio tra le quali quella che disciplina l'impugnativa delle delibere condominiali (art. 1137 c.c.).

L'inderogabilità del complesso di tali disposizioni, che configurano la dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale, è assoluta e la loro disciplina non può subire modifiche neppure se introdotte da regolamenti contrattuali.

Nel caso di specie, pertanto, la Corte di appello avrebbe dovuto rilevare la nullità della clausola di detto regolamento, che aveva stabilito un termine di decadenza per l'impugnativa della delibera assembleare dimezzato rispetto a quello previsto dall'art. 1137 c.c., che è di trenta giorni. Nullità che può essere rilevata, ai sensi dell'art. 1421 c.c., anche d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio e, quindi, anche in sede di legittimità purché siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto dai quali possa desumersene l'esistenza (Cass. Sez. Un. 12/12/2014, n. 26243).