

Termine per l'impugnazione della delibera assembleare - Cass. sez. II, 15 febbraio 2024, n. 4191

Il condomino è considerato assente se dichiara di non partecipare alla votazione, si allontana dall'assemblea, ma resta nei dintorni del luogo della riunione – Cass. sez. II, 15 febbraio 2024, n. 4191 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

Il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137, co. 2, c.c. per l'impugnazione delle delibere assembleari annullabili non può farsi coincidere come "dies a quo" – per il condomino (nel caso di specie rappresentato dal delegato) allontanatosi volontariamente dal luogo di svolgimento dell'assemblea, con relativa presa d'atto a verbale, senza partecipare quindi alla votazione - con quello del giorno di adozione della delibera stessa sui punti all'ordine del giorno rispetto alla cui discussione e deliberazione il condomino allontanatosi non ha voluto partecipare, dovendosi, a tutti gli effetti, quest'ultimo considerarsi assente (rimanendo irrilevante la possibile "udibilità" da parte di detto condomino, postosi all'esterno dei locali in cui si tiene la riunione, della delibera presa dall'assemblea sui relativi argomenti).

L'art. 1137, co. 2, c.c. prescrive che il termine, inderogabile, entro il quale si può adire l'autorità giudiziaria contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, per chiederne l'annullamento, è di 30 giorni, che decorrono dal giorno della deliberazione per i condomini dissenzienti od astenuti, oppure dal giorno della data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Con la recentissima decisione la Corte di cassazione, ribaltando la sentenza di appello, ha ritenuto che il condomino, presente in assemblea ma che abbia manifestato la sua volontà di non partecipare alla votazione di uno o più punti inseriti nell'ordine del giorno, ottenendo la verbalizzazione della sua decisione, deve essere considerato assente ai fini della decorrenza del termine di cui sopra. Questo anche se il condomino, che abbia abbandonato il luogo della riunione, si sia mantenuto a distanza tale da consentirgli di seguire lo sviluppo della discussione e della votazione.

La Corte ha così esteso il concetto di condomino assente al fine del calcolo del termine per impugnare la deliberazione, che è sempre stato interpretato non solo nel senso di una assenza fisica assoluta, ma anche di un allontanamento definitivo dal luogo di svolgimento dell'assemblea, rispetto al quale la fattispecie considerata rappresenta un *quid pluris*.

È pacifico che l'allontanamento del partecipante non incide sul *quorum* costitutivo dell'assemblea, che deve sussistere nella fase di formazione dell'organo collegiale, mentre condiziona quello deliberativo previsto per le singole voci portate in discussione, rispetto alle quali dovrà essere oggetto di differente calcolo. Così come vale il principio generale secondo il quale *"il voto di un partecipante ad un' assemblea condominiale, allontanatosi prima della trattazione e discussione sui punti all'ordine del giorno, non può esser conteggiato per la formazione della maggioranza prescritta per l'assunzione della delibera perché questa è una sintesi, non una somma algebrica, delle volontà dei singoli, sì che l'opinione di ciascuno deve precedere la determinazione di essi"* (Cass. 23 febbraio 1999, n. 1510).

Termine per l'impugnazione della delibera assembleare - Cass. sez. II, 15 febbraio 2024, n. 4191

Pertanto, non partecipare volontariamente alla votazione equivale ad essere assenti, quanto agli specifici argomenti oggetto di deliberazione, con la conseguenza che il termine di cui all'art. 1137 c.c. decorre, in ogni caso, dal momento in cui il condomino non votante avrà ricevuto il relativo verbale.