

CONDOMINIO. Il contrasto
Alle sezioni unite il rebus sui tempi di impugnazione delle delibere
Matteo Rezzonico

Impugnazione delle delibere condominiali nella bufera. La Cassazione ha rimesso alle sezioni unite un vecchio problema, che sembrava risolto da dottrina e giurisprudenza: basta la citazione, nei 30 giorni prescritti dalla legge? Oppure, nello stesso lasso di tempo, occorre depositare il ricorso alla cancelleria del tribunale? O, infine, sia la citazione che il deposito del ricorso debbono avvenire nei 30 giorni, come l'ordinanza 14 ottobre 2010 n. 21220 della Cassazione (sezione II civile) sembra ritenere? Non è un semplice problema di procedure. Su queste tre ipotesi si giocano infatti non solo le future impugnazioni di delibere, ma anche quelle in corso di giudizio, la maggior parte delle quali potrebbero essere giudicate inammissibili. Vale la pena ricordare infatti che ormai una giurisprudenza unanime ritiene che la grandissima maggioranza delle delibere prese nelle assemblee condominiali è solo annullabile e non nulla e quindi diviene legittima se non impugnata nei 30 giorni di tempo previsti dall'articolo 1137, commi 2 e 3, del codice civile. Tanto per fare un esempio, quelle prese in assemblee che non avevano il numero legale per essere valide o con maggioranze insufficienti.

La giurisprudenza maggioritaria ritiene che il mese previsto sia quello entro cui occorre notificare l'atto all'amministratore condominiale, con citazione, secondo i principi generali previsti dall'articolo 163 codice di procedura civile. Dopo di che si hanno a disposizione altri 10 giorni di tempo per iscrivere la causa a ruolo. Nella notifica si proporrà la fissazione dell'udienza a partire da 90 giorni in poi. Il termine potrà essere poi prorogato ulteriormente dal giudice, ai sensi dell'articolo 168-bis del codice di procedura civile. È così che si fa, nella maggior parte dei casi.

Una giurisprudenza minoritaria, invece, ritiene che il termine sia quello in cui il ricorso va iscritto a ruolo in cancelleria. Il giudice ne prende visione, valuta se è ammissibile e fissa il termine per la notificazione del ricorso all'amministratore condominiale e il giorno dell'udienza. In effetti questa interpretazione aderisce più al testo letterale dell'articolo 1137 del codice civile. Questa procedura parrebbe più snella, ma in realtà non dà quei 10 giorni in più all'avvocato per predisporre il fascicolo da depositare (nella citazione, infatti, i motivi di impugnazione sono esposti solo per sommi capi). È un margine di tempo cruciale, perché nove volte su dieci il condomino impugnante si rivolge all'ultimo momento al suo legale, quando i tempi tecnici stanno per scadere.

La terza interpretazione (sia la citazione, sia il deposito del ricorso nei 30 giorni di tempo) è quella, ovviamente, più rigida, la meno diffusa in dottrina, ma anche quella propugnata dalla recente ordinanza della Cassazione. Se accettata, provocherà indubbiamente un drastico calo delle impugnazioni di delibere assembleari, decongestionando i tribunali. Ma, al contempo, rischia di ledere i diritti dei cittadini ad assemblee e delibere regolari, dando il via libera alle prevaricazioni e mettendo a rischio la validità delle impugnazioni in corso.