

Sent. 937/16

R.G. n. 3171/12  
C.A. n. 620/16  
P. n. 1025/16  
Metrangelis  
Culicchio



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE di APPELLO di NAPOLI

Sezione Seconda civile bis

composta dai signori magistrati:

- 1) dott. Maria Rosaria CASTIGLIONE MORELLI - Presidente
- 2) dott. Antonio QUARANTA - Consigliere
- 3) dott. Ada METERANGELIS - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello iscritta al N. 3171 R.G.A.C. per l'anno 2012, riservata in decisione all'udienza del 2/10/2015, vertente

**TRA**

C M !

e L

, rappresentati e difesi, anche disgiuntamente, per procura a margine dell'atto di appello, dagli avv. ti ed elettivamente domiciliati in Napoli alla via presso e nello studio dell'avv.

**APPELLANTI**

**CONTRO**

**CONDOMINIO**

in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta in primo grado, dall'avv. , e con

27

lo stesso elettivamente domiciliato in Napoli alla via

presso l'avv.

**APPELLATO**

**OGGETTO:** appello avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata - Sezione distaccata di Castellammare di Stabia n. 35/12 del 7/01/2012, pubblicata il 10/01/2012.

**CONCLUSIONI:** le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 2/10/2015 da intendersi qui integralmente trascritto.

**SVOLGIMENTO del PROCESSO**

Con ricorso depositato il 17/09/2009, i coniugi Ci e A

proprietari di un appartamento sito nello stabile condominiale di Castellammare di Stabia evocavano in giudizio il Condominio di Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore pro tempore, onde sentir dichiarare la nullità e/o annullabilità e comunque l'illegittimità della delibera assembleare del 7/07/2009, invalida per omessa convocazione alla relativa adunanza degli esponenti.

Con vittoria delle spese di giudizio.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore, contestando l'avverso dedotto e chiedendo il rigetto del ricorso.

Evidenziava in particolare il condominio resistente che era stata convocata una prima assemblea per il 2-3/07/2009, ritualmente comunicata ai ricorrenti giusta avviso di giacenza depositato il 22/06/2009 (convocazione mai ritirata); che l'assemblea - prevista in seconda convocazione per il 3/07/2009 - non si era tenuta ed era stata rinviata, con il

C-57  


medesimo ordine del giorno, al successivo 7/07/2009; che per tale data era stata comunicata ai ricorrenti nuova convocazione assembleare spedita il 1°/07/2009, mai ritirata nonostante l'avvenuto deposito del relativo avviso di giacenza.

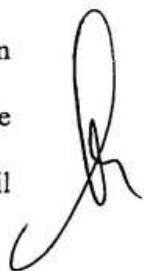
Alla prima udienza del 4/11/2009, a fronte della produzione documentale del condominio, i coniugi istanti eccepivano l'intempestività della (seconda) convocazione, per mancato rispetto del termine di cui all'art. 66 disp. att. c.c.

Il Condominio, nell'evidenziare che l'unica censura fatta valere con il ricorso introduttivo era l'omessa convocazione dei ricorrenti all'assemblea del 6-7/07/2009, dichiarava di non accettare il contraddittorio sul punto, eccependo di essere in presenza di una domanda nuova, come tale inammissibile.

Istruita la causa in via documentale, il Tribunale adito pronunciava, in data 7-10/01/2012, la sentenza n. 35/2012, con cui rigettava il ricorso e condannava **Ciro Manzo e Annunziata Longobardi**, in solido tra loro, a rifondere al Condominio di via Roma n. 80, in persona dell'amministratore pro tempore, le spese di lite.

Avverso tale sentenza, proponevano tempestivo gravame, con atto notificato in data 6/07/2012, i coniugi C. chiedendo la riforma integrale della pronuncia, a loro dire basata su una distorta applicazione di norme di diritto e correlate interpretazioni giurisprudenziali, che avevano indotto il primo giudice a ritenere, erroneamente, che nella specie i ricorrenti avessero ricevuto "*in concreto tempestiva notizia della convocazione assembleare del 7/07/2009*".

Chiedevano, pertanto, in accoglimento dell'appello di: 1) riformare la sentenza impugnata e, per l'effetto, dichiarare la nullità e/o annullabilità e comunque l'illegittimità della delibera assembleare del 7/07/2009; 2) rigettare eventuali eccezioni già proposte in primo grado dal condominio resistente, da esaminare solo ove espressamente riproposte in via incidentale dallo stesso condominio in grado di appello; 3) condannare il

e-n.  


condominio appellato alle spese del doppio grado di giudizio nonché alla restituzione della somma di € 2.859,32, oltre interessi e rivalutazione dalla corresponsione sino al soddisfo, versate a titolo di spese e competenze professionali in ossequio alla pronuncia impugnata.

Ritualmente citato, si costituiva in giudizio il Condominio ( ) in persona dell'amministratore pro tempore, riproponendo l'eccezione di novità e inammissibilità della domanda di annullamento della delibera del 7/07/2009 per intempestività della convocazione, costituente censura nuova rispetto a quella originaria contestata nel ricorso introduttivo; nel merito, insisteva per il rigetto dell'appello, infondato in fatto e in diritto, con vittoria delle spese del secondo grado.

All'udienza collegiale del 2/10/2015, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa era riservata in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse e repliche.

IL CASO.it

#### MOTIVI della DECISIONE

Il condominio appellato, come si è detto, ha espressamente riproposto in tal sede l'eccezione - già formulata in primo grado e non espressamente esaminata dal giudice di prime cure (sicché deve ritenersi che la stessa sia stata implicitamente rigettata) - di novità della domanda proposta dai coniugi Manzo/Longobardi per avere, gli stessi contestato l'intempestività della convocazione assembleare solo alla prima udienza di comparizione del 4/11/2009, a seguito della documentazione prodotta dal condominio, laddove nel ricorso introduttivo si lamentava esclusivamente l'assenza di convocazione.

Ebbene, l'eccezione è palesemente infondata.

Invero, premesso che, effettivamente, con il ricorso introduttivo, i coniugi istanti chiedevano la declaratoria di *nullità e/o annullabilità o comunque illegittimità* della

e-77

delibera del 7/07/2009, adducendo di non aver ricevuto alcuna convocazione<sup>1</sup>, nondimeno non può trascurarsi che la difesa dei ricorrenti, sin dall'udienza di prima comparizione del 4/11/2009, presa visione della documentazione contestualmente depositata dal condominio, tempestivamente eccepiva che in ogni caso la convocazione per l'assemblea condominiale del 7/07/2009 era intempestiva, evidenziando: "...Per altro verso è proprio dalla documentazione *ex adverso* prodotta che si rileva come, al momento dell'assemblea, non fosse perfezionato il momento della convocazione. Pertanto l'assemblea tenutasi il 7.07.2009 è affetta da un palese vizio e tanto ne determina la sua nullità e/o annullabilità" (cfr. relativo verbale di udienza).

Sicché, a parere della Corte, alcuna domanda nuova veniva proposta dai ricorrenti che, lungi dall'introdurre nel processo un nuovo tema di indagine (che, al contrario, era e rimane sempre quello della regolare costituzione dell'assemblea), a fronte dell'avversa produzione documentale, legittimamente eccepivano - così precisando l'originaria impostazione difensiva, nel rispetto delle scansioni di rito ex art. 183 cpc - che nella specie mancava una tempestiva convocazione assembleare (peraltro perfettamente equiparata, negli effetti, all'omessa convocazione, comportando entrambe l'invalidità del deliberato).

E la correttezza di tale impostazione deriva dal fatto che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare perché adottata in assenza di convocazione, è a carico del condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati **tempestivamente avvisati** della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea (cfr., ex multis, Cass. n. 12379/1992; Cass. n. 5267/1997; Cass. n. 8199/1998; Cass. n. 4352/1999; Cass. n. 5254/2011; Cass. n. 22685/2014).

<sup>1</sup> Per mera completezza, giova precisare che i ricorrenti hanno sempre sostenuto e continuano a sostenere di non aver reperito nella cassetta postale i relativi avvisi di giacenza.

e r.  


Ciò chiarito, nel merito l'appello è fondato.

Al riguardo, è opportuno ripercorrere, nei tratti salienti, l'iter argomentativo su cui si fonda il rigetto della domanda avanzata dai coniugi Manzo/Longobardi.

Ebbene, il giudice di prime cure, premesso che l'avviso di convocazione può rivestire qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e che nella specie era pacifico che l'amministratore del resistente condominio aveva convocato una prima assemblea, non tenutasi, per i giorni 2 e 3 luglio 2009 (rispettivamente in prima e seconda convocazione) - della quale i ricorrenti avevano avuto notizia con atto, recapitato da Poste private, depositato in giacenza il 22/06/2009 -, e successivamente una nuova assemblea, con il medesimo ordine del giorno della prima, per i giorni 6 e 7 luglio 2009 (rispettivamente in prima e seconda convocazione) - della quale i ricorrenti avevano avuto notizia con atto, recapitato da Poste private, depositato in giacenza il 2/07/2009 -, tutto ciò premesso, riteneva che i ricorrenti avessero in concreto ricevuto tempestiva notizia della convocazione assembleare del 7/07/2009.

Si legge, in particolare, nella sentenza gravata: *<<Invero, non vi è dubbio, anzitutto, che le due distinte convocazioni avevano ad oggetto il medesimo ordine del giorno: ...; ne discende, dunque, che, sempre in ottemperanza al principio del carattere non formale ma sostanziale dell'avviso di convocazione, non può non concludersi nel senso che l'avviso per l'assemblea del 2-3.7.2009 può certamente ritenersi valevole, quanto ad efficacia conoscitiva sul piano contenutistico, anche per la successiva assemblea del 6-7.7.2009, poi effettivamente celebratasi.*

*In questo senso, dunque, può ritenersi superata l'eccezione, sollevata dai ricorrenti, secondo cui, rispetto all'assemblea del 7.7.2009, non sarebbe stato rispettato il termine di cinque giorni imposto dall'art. 66 comma 3 disp. att. c.c.: infatti l'avviso di convocazione per l'assemblea del 2-3.7.2009 (da ritenersi valevole, quanto ad efficacia*

e. s. j.



*conoscitiva, anche per la successiva tornata assembleare, per quanto sopra detto) è stato depositato in giacenza il 22.06.2009.*

*Orbene, è a questa data che deve farsi riferimento per scrutinare il rispetto del termine di cui all'art. 66 comma 3 disp. att. c.c.: invero, secondo recente avviso del giudice di legittimità (v. Cass. n. 14065/2005), ... , "le particolari formalità della notifica di atti giudiziari ricollegate alla necessità di una estrema garanzia della loro conoscibilità, in relazione alla possibilità di grave incidenza sui diritti dell'individuo, non potrebbero trovare giustificazione con riferimento alla convocazione per la partecipazione all'assemblea di un condominio, per la cui validità la legge ritiene sufficiente che con qualsiasi mezzo il condomino sia avvertito in tempo utile (cinque giorni) onde consentirgli di valutare se partecipare o meno, e in che forma (diretta o per delega).*

*Pertanto deve ritenersi osservata la prescrizione dell'art. 66 delle disp. att. c.c. qualora almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea il destinatario assente sia stato informato, mediante avviso di giacenza, della disponibilità della raccomandata di convocazione presso l'ufficio postale">>.*

Ora, per quanto suggestiva, la tesi sposata dal primo giudice non merita di essere condivisa, perché in contrasto con lo spirito e la *ratio* delle norme rilevanti in *subiecta materia* (art. 1136 co. 6 c.c. e art. 66 disp. att. c.c.), pacificamente finalizzate a garantire, in concreto, il diritto di ciascun condomino di intervenire all'assemblea, il che presuppone che la convocazione avvenga in tempo utile, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza ovvero nel più ampio termine dettato dal regolamento di condominio, onde consentire a ciascun interessato di poter scientemente decidere la propria strategia partecipativa.

In applicazione di tali principi, nella specie, diversamente da quanto ritenuto nella sentenza gravata, non essendosi tenuta l'assemblea originariamente convocata per il 2-

C.A.  


3/07/2009, ed essendo stata rinviata l'adunanza al 6-7/07/2009, l'amministratore avrebbe dovuto predisporre (come effettivamente ha fatto) una nuova convocazione, dandone notizia ai condomini nel rispetto del termine di legge (almeno cinque giorni prima della nuova data fissata per l'assemblea in prima convocazione), rimanendo assolutamente irrilevante, ai fini che qui interessano, la circostanza che le due distinte convocazioni avessero ad oggetto il medesimo ordine del giorno.

Ricostruzione che, oltre ad essere rispettosa dello spirito delle su richiamate norme, appare perfettamente in linea con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità che ha evidenziato: "L'assemblea condominiale riunita in seconda convocazione ai sensi del terzo comma dell'art. 1136 c.c. può, con la prescritta maggioranza, aggiornarsi ad altra data per completare l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno, ma - non prevedendo la legge, per alcuna ragione, una convocazione successiva alla seconda - tale aggiornamento va considerato alla stregua della convocazione di una nuova assemblea che, di conseguenza, non può validamente deliberare se non consti che tutti i condomini siano stati tempestivamente invitati a parteciparvi, integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione" (Cass. civ., 16/07/1981, n. 4648).

Principio tanto più valevole per l'ipotesi concreta sottoposta al vaglio della Corte, in cui la prima tornata assembleare del 2-3/07/2009 non si era tenuta affatto.

Peraltro, ove per assurdo si volesse sostenere il contrario, accedendo alla tesi seguita dal giudice di prime cure, si arriverebbe all'inaccettabile conseguenza, correttamente evidenziata dagli appellanti, secondo cui - dovendosi far riferimento, ai fini della verifica del rispetto del termine di cui all'art. 66, ult. co., disp. att. c.c., nel testo previgente, esclusivamente alla data in cui si riceveva notizia della prima assemblea (22/06/2009) - se i coniugi ricorrenti avessero ricevuto notizia della nuova assemblea del 6-7/07/2009 il

e 77





giorno della prima convocazione o, addirittura, il giorno stesso dell'adunanza, nulla avrebbero potuto eccepire al riguardo, dovendo ritenersi l'assemblea validamente costituita.

In definitiva, dunque, facendo corretta applicazione degli artt. 1136, co. 6, c.c. e 66 disp. att. c.c., e premesso che il termine di cinque giorni previsto da tale ultima disposizione deve essere computato a ritroso rispetto al giorno fissato per la data di prima convocazione, con esclusione di detto giorno<sup>2</sup> (*Trib. Bologna, 05/01/1998; Cass. civ. n. 995/1969*), deve ritenersi fondata l'eccezione originariamente sollevata dai coniugi istanti, non tempestivamente convocati alla nuova assemblea del 6-7/7/2009, della quale venivano informati quattro (e non cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza assembleare in prima convocazione (6/07/2009), risultando il relativo avviso di convocazione (recapitato da Poste private - servizio mail express) depositato in giacenza solo il 2/07/2009 (cfr. sul punto, ex multis, *Cass. civ. Sez. VI - 2, 26/09/2013, n. 22047; Trib. Monza Sez. II, 19/05/2015; Trib. Bari Sez. III, 12/01/2011*).

Sulla scorta di quanto precede, non risultando regolarmente costituita l'assemblea del 7/07/2009, per mancata tempestiva convocazione dei coniugi Manzo/Longobardi, l'appello va accolto e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, la delibera assembleare del 7/07/2009 va annullata.

Avuto riguardo all'esito della controversia, le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, in ossequio al criterio della soccombenza, vanno integralmente poste a carico del Condominio di via Roma n. 80 in Castellammare di Stabia.

In particolare, quest'ultimo va condannato a rifondere ai coniugi M le spese di lite inerenti al primo grado, che in applicazione dei criteri di cui al DM n. 55/2014 si liquidano in € 1.715,00, di cui € 115,00 per esborsi ed € 1.600,00 per

<sup>2</sup> Secondo i generali criteri di calcolo: "*dies a quo non computatur, dies ad quem computatur*".

compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali, Iva e Cpa come per legge.

Il condominio va, altresì, condannato alla restituzione, in favore degli appellanti, della somma di € 2.859,32 (cfr. fattura n. 9/12 e assegno emesso da M: a favore dell'avv. ), oltre interessi dalla corresponsione al soddisfo, già versata a titolo di spese e competenze professionali in esecuzione della sentenza oggetto di gravame.

### P. Q. M.

La Corte di Appello di Napoli – II sezione civile bis - definitivamente pronunciando sull'appello proposto, con citazione notificata in data 6/07/2012, da e nei confronti del Condominio in Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore pro tempore, avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata - Sezione distaccata di Castellammare di Stabia n. 35/12 del 7/01/2012, pubblicata il 10/01/2012, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie l'appello e, per l'effetto, in totale riforma della sentenza impugnata: 1) accoglie la domanda avanzata dai coniugi C nei confronti del Condominio di in Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore pro tempore, e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare del 7/07/2009; 2) condanna il Condominio in Castellammare di Stabia a rifondere ai coniugi ricorrenti le spese di lite del primo grado, che si liquidano in complessivi € 1.715,00, di cui € 115,00 per esborsi ed € 1.600,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali, Iva e Cpa come per legge;
- condanna il Condominio in Castellammare di Stabia a rifondere agli appellanti le spese di lite del presente grado, che si liquidano in complessivi € 2.323,84,

di cui € 323,84 per esborsi ed € 2.000,00 per compenso professionale, oltre rimborso  
forfettario per spese generali, Iva e Cpa come per legge;

-- condanna, infine, il medesimo condominio alla restituzione, in favore degli appellanti,  
della somma di € 2.859,32, oltre interessi dalla corresponsione al soddisfo.

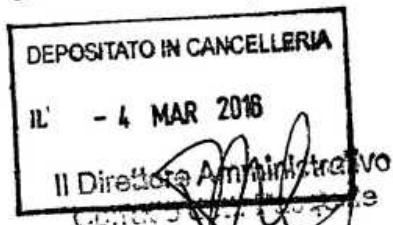
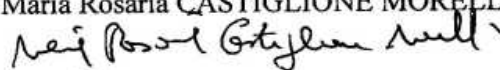
Così deciso in Napoli in data 4/01/2016.

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

dott. Ada METERANGELIS

dott. Maria Rosaria CASTIGLIONE MORELLI



IL CASO.it