

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21311 Anno 2017

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: ORILIA LORENZO

Data pubblicazione: 14/09/2017

**ORDINANZA**

sul ricorso 20787-2013 proposto da:

~~\_\_\_\_\_~~ elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA DEGGLI SCIPIONI 268 C/O AVV  
*che lo difende con*  
PETRETTI, ~~presso lo studio dell'avvocato~~ PAOLO BONOMI,  
~~che lo rappresenta e difende;~~

- **ricorrente** -

**contro**

~~\_\_\_\_\_~~, in  
2017 persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente  
1676 domiciliato in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14 A-4, presso  
GR lo studio dell'avvocato GABRIELE PAFUNDI, che lo  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato CALOGERO  
GIBILARO;

- **controricorrente** -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

*nonchè contro*

CANIGLIA ANTONIO, ALBERTIN ROSA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 797/2012 della CORTE D'APPELLO  
di BRESCIA, depositata il 21/06/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 13/06/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO  
ORILIA.

Corte di Cassazione - copertina n. 11/17

## RITENUTO IN FATTO

Nella causa di impugnazione della delibera assembleare 22.3.2006 promossa dai condomini ~~XXXXXX~~, ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ contro il Condominio ~~XXXXXX~~ la Corte d'Appello di Brescia con sentenza 21.6.2012 ha accolto l'appello del Condominio rigettando la domanda degli attori.

Per giungere a tale conclusione la Corte d'Appello ha osservato:

- che era stato adeguatamente provato l'avvenuto recapito in data 13.3.2006 da parte della società Sofipost srl dell'avviso di giacenza della raccomandata di convocazione nella cassetta del ~~XXXX~~,

- che con l'introduzione nella cassetta l'avviso era entrato nella sfera di disponibilità dell'interessato e quindi trovava applicazione la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cc, non superata dalla prova contraria a carico del condomino.

Contro tale decisione il ~~XXXX~~ ricorre per cassazione con due motivi a cui resiste il Condominio con controricorso illustrato da memoria.

Con ordinanza depositata il 23.6.2015 il Collegio della sezione sesta civile ~~ha disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri~~ condomini che avevano partecipato al giudizio di merito (il ~~XXXX~~ e la ~~XXXX~~) e trasmesso la causa alla seconda sezione.

~~XXXX~~ e ~~XXXX~~ non hanno svolto difese in questa sede, mentre il Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte per il rigetto del ricorso.

## CONSIDERATO IN DIRITTO

**1.1** Col primo motivo il ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360 n. 5 cpc, il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione criticando la Corte d'Appello per avere ritenuto incontestato che anche al ~~XXXX~~, non reperito al momento della consegna, fosse stato lasciato in data 13 marzo 2006 un avviso di giacenza della comunicazione di convocazione dell'assemblea. Ribadisce il principio dell'onere a carico del Condominio di provare di avere tempestivamente avvisato i condomini e rileva che, mancando la prova dell'arrivo della comunicazione al destinatario, non può di conseguenza

applicarsi, ad avviso del ricorrente, la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cc.

**1.2** Col secondo motivo si deduce violazione o falsa applicazione degli artt. 115 cpc, 2697 e 1335 cc, ribadendo la regola dell'onere probatorio a carico del condominio in caso di contestazione sulla ricezione dell'avviso di convocazione rimproverando ancora una volta alla Corte di Appello di avere erroneamente ritenuto incontestata la circostanza

**2** Il primo motivo è fondato.

La Corte d'Appello (a pag. 12) ha dato per pacifico che in data 13.3.2006 fosse stato lasciato l'avviso di giacenza nella cassetta postale del ricorrente, ma non spiega da dove abbia tratto tale convincimento, posto che la circostanza risultava tutt'altro che incontestata, perché sia nell'atto di citazione sia nella comparsa di costituzione in appello (atti il cui contenuto è stato sintetizzato in ricorso) era stata dedotta la ricezione dell'avviso di consegna solo il 27.3.2006, quindi in una data successiva a quella dell'assemblea, tenutasi il 22.3.2006.

Stando così le cose, sarebbe stato onere del Condominio di provare, oltre ~~la sussistenza, e l'effettiva ricezione, dell'avviso di convocazione anche la consegna~~ dell'avviso di giacenza del plico raccomandato contenente la convocazione per la riunione assembleare. Infatti, secondo la costante giurisprudenza, l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni... (Sez. 2, Sentenza n. 24132 del 13/11/2009 Rv. 610939; Sez. 2, Sentenza n. 2837 del 25/03/1999 Rv. 524549).

La lacuna motivazionale è palese e rende inevitabile la cassazione della sentenza con rinvio per nuovo esame da parte del giudice di rinvio che si atterrà al citato principio.

Resta logicamente assorbito l'esame dell'altra censura.

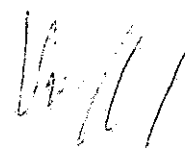
Il giudice di rinvio, che si individua in altra sezione della Corte d'Appello di Brescia, provvederà all'esito anche sulle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

la Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Brescia.

Roma, 13.6. 2017.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Corte di Cassazione - copia autografa