

10866-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 20270/2014

ALBERTO GIUSTI

- Presidente - Cron. 10866

ELISA PICARONI

- Consigliere - Rep. R. I.

ANTONINO SCALISI

- Rel. Consigliere - Ud. 19/01/2018

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere - CC

ANTONIO SCARPA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 20270-2014 proposto da:

(omissis) , domiciliato ex lege in ROMA, Piazza Cavour, presso la Cancelleria della Corte di cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

- **ricorrente** -

contro

CONDOMINIO

(omissis)

(omissis), in persona dell'Amministratore pro tempore, domiciliato ex lege in ROMA, Piazza Cavour, presso la Cancelleria della Corte di cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) , (omissis) ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 287/2014 della CORTE D'APPELLO

2018

230

DA

di LECCE, depositata il 16/04/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/01/2018 dal Consigliere ANTONINO SCALISI;

lette le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale GIANFRANCO SERVELLO che ha chiesto l'inammissibilità, in subordine il rigetto del ricorso.



Fatti di causa

il Tribunale di Lecce, con sentenza n.626 del 2010, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con atto depositato il 14.08.2008. da (omissis) , nei confronti del Condominio (omissis) - di annullamento della delibera condominiale adottata in data 5.9.2008, dichiarava cessata la materia del contendere e condannava il ricorrente alla refusione. in favore del condominio convenuto, delle spese del giudizio. Il Tribunale adito rilevava che. nelle more del giudizio, il condominio aveva adottata altra delibera in sostituzione di quella impugnata, dichiarava venuto meno l'interesse del ricorrente alla definizione dello stesso, e lo condannava al pagamento delle spese di lite, avendone accertata la soccombenza virtuale.

Avverso la predetta sentenza, (omissis) , proponeva appello cui resisteva il condominio " (omissis) ", in persona dell'amministratore p.t.. chiedendone il rigetto, in quanto infondato in fatto ed in diritto, con vittoria delle spese del presente gravame.

La Corte di Appello di Lecce con sentenza n. 287 del 2014 rigettava l'appello e condannava l'appellante al pagamento delle spese di lite. Secondo la Corte distrettuale posto che la convocazione ai sensi dell'art. 1136 cod. civ. non è soggetta a forme particolari, e può essere dimostrato in qualunque modo



che il condomino l'abbia, comunque, ricevuta, la convocazione dell'assemblea condominiale che ha adottato la delibera oggetto del giudizio risultava corretta. A sua volta insussistente era la dedotta violazione dell'art. 1105 cod. civ. perché come sarebbe giurisprudenza costante "l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione". La delibera assunta, oggetto del presente giudizio risultava adottata con le maggioranze richieste.

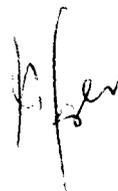
La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da (omissis) (omissis) con ricorso affidato a tre motivi, illustrati con memoria.

Il Condominio (omissis) ha resistito con controricorso.

Ragioni della decisione

1.= (omissis) lamenta:

a) Con il primo motivo la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1136, 1350, 1352 cod. civ. e 66 disp. att. cod. proc. civ. in relazione all'art. 14 Regolamento del Condominio (omissis) ed ai principi di diritto affermati dalla Giurisprudenza di legittimità riguardo alle modalità di convocazione delle assemblee condominiali (art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ.) Secondo il ricorrente la Corte



distrettuale nel determinare le modalità di convocazione delle assemblee condominiale e specificando che l'art. 1136 cod. civ. non prescrive alcuna modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee avrebbe ignorato completamente sia l'art. 14 del Regolamento del Condominio (omissis) che i principi di diritto invocati dall'appellante (odierno ricorrente). Specifica il ricorrente che l'art. 14 del Regolamento del Condominio (omissis) impone che l'avviso di convocazione sia effettuato a mezzo di raccomandata inviata ai condomini cinque giorni prima della data stabilita e contenente l'oggetto da trattare. E, comunque, la Corte distrettuale non avrebbe tenuto conto del principio espresso dalla Corte di Cassazione secondo il quale "in materia di condominio degli edifici, per l'avviso di convocazione dell'assemblea, obbligatorio per tutti i condomini ai fini della sua regolare costituzione, non è previsto alcun obbligo di forma che il relativo invito a partecipare debba rivestire, tanto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte e la prevalente dottrina, la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio di libertà delle forme, laddove queste non siano prescritte dalla legge o convenute dalle parti, ai sensi degli artt.1350 e 1352 c.c. (Cass. 875/1999; Cass. 2450/1994) ovvero, in materia di condominio, quando tale principio non sia



derogato dal regolamento che imponga particolari modalità di notifica, in mancanza delle quali l'assemblea non può essere ritenuta regolarmente costituita (Cass. 1515/1988)".

b)= Con il secondo motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti /art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente avrebbe omesso l'esame di un fatto deciso per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ovvero per avere la Corte di Appello ritenuto validamente convocata l'assemblea in assenza di convocazione scritta di tutti i condomini e sul presupposto che la forma scritta non fosse richiesta non solo dalla legge ma anche dall'art. 14 del Regolamento richiamato in tutti gli atti causa.

1.1. = Entrambi i motivi, che per l'innegabile connessione che esiste tra gli stessi vanno esaminati congiuntamente, sono infondati.

Appare opportuno osservare che ratione temporis la fattispecie in esame va riferita alla normativa precedente alla legge n. 220 del 2012 (riforma del condominio) e cioè all'art. 1136 cod. civ. nella sua versione precedente alla riforma del condominio, e, comunque, ai principi espressi da questa Corte in materia. Incidentalmente va detto che a norma del terzo comma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile,

così come modificato dalla legge n. 220/2012 (la così detta riforma del condominio) l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

Prima di questa riforma. era orientamento pacifico in dottrina ed in giurisprudenza che " in tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso". Tuttavia, con l'ulteriore specificazione che l'eventuale previsione regolamentare in ordine alla forma della convocazione dei condomini all'assemblea condominiale, trattandosi di prescrizione a contenuto organizzativo, ovvero, propriamente "regolamentare", poteva essere modificata ed anche per "facta concludentia" cioè, per una prassi seguita dagli amministratori del condominio. D'altra parte, come è opinione della stessa giurisprudenza di questa Corte, la prescrizione regolamentare, per così dire, organizzativa, (e, non quindi, di contenuto



contrattuale, ovvero, incidente sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi), va interpretata ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c., anche alla luce del comportamento posteriore avuto dai condomini al medesimo regolamento.

Correttamente, dunque, la Corte di Appello di Lecce ha ritenuto legittima la convocazione dei condomini mediante avviso immesso presso la cassetta postale dei singoli condomini posto che tale modalità di convocazione era la prassi seguita dagli amministratori del Condominio nonostante l'art. 14 del Regolamento condominiale prevedesse che la convocazione fosse effettuata mediante lettera raccomandata. "(...) Orbene, chiarisce la sentenza, non è stata contestata la prassi seguita dagli amministratori del condominio de quo di convocare le assemblee condominiali mediante avviso immesso presso la cassetta postale dei singoli condomini (...)".

3.= Con il terzo motivo il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 2697 cod. civ. in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ. e nullità della sentenza per violazione degli artt. 115 primo comma e 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, comunque, pur ammesso che la prassi con cui venivano convocate le assemblee condominiali fosse prevalente rispetto pure all'art. 14 del Regolamento condominiale, tuttavia, il

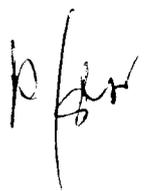


Condominio la (omissis) avrebbe dovuto allegare e provare (non la generica esistenza di detta prassi ma il fatto specifico dell'avvenuta comunicazione a tutti i condomini dell'avviso di convocazione dell'Assemblea per la riunione del 5 settembre 2008.

2.1.= Il motivo è infondato perché (omissis) (attuale ricorrente) ha dedotto, nel giudizio di appello, un vizio di convocazione dell'assemblea condominiale che non era avvenuta a mezzo di lettera raccomandata cinque giorni prima della data stabilita, secondo quanto previsto dall'art. 14 del Regolamento condominiale, ma non anche di non aver ricevuto alcuna comunicazione.

In definitiva, il ricorso va rigettato ed il ricorrente in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ., condannato a rimborsare a parte controricorrente le spese del presente giudizio che liquida con il dispositivo. Il Collegio dà atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

PQM



La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare a parte controricorrente le spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 2.000,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre spese generali pari al 15% del compenso ed accessori come per legge; dà atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile di questa Corte di Cassazione il 19 gennaio 2018.

Il Presidente

Alberto Contino

[Signature]
Dott.ssa Donatella D'Amico

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

data 4/5/18

[Signature]
Dott.ssa Donatella D'Amico

[Signature]