



CORTE DI APPELLO DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Salerno, Seconda Sezione Civile, composta dai magistrati:

dr.ssa M. Assunta NICCOLI	Presidente Relatore
dr.ssa Giulia CARLEO	Consigliere
dr.ssa Marcella PIZZILLO	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio civile di 2° grado iscritto al n. 1141 del ruolo generale dell'anno 2022

T R A

Parte_1

in persona dell'amministratore e legale rappresentante p. t., dott. *Parte_2*
rappresentato e difeso dall'avv. Dario Lisanti, giusta procura allegata all'atto
introduttivo del giudizio di primo grado

APPELLANTE

E

CP_1

rappresentata e difesa dall'avv. Beniamino Mariano, in virtù di procura alle liti rilasciata
in calce all'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado

APPELLATA

avente ad OGGETTO: Appello avverso la sentenza n. 3775/2022 emessa ex art. 281 *sexies* dal Got del Tribunale di Salerno all'udienza del 31/10/2022 (*Impugnazione delibera assembleare*)

sulle CONCLUSIONI rassegnate dalle parti nelle note scritte inviate nel termine del 14/03/2024 fissato ai sensi dell'art. 127 *ter* cpc

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8/09/2017 *CP_1* premesso di essere condomina del fabbricato sito in *Pt_1* al *Parte_1*, denominato '*Parte_1* conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Salerno il *Parte_1* al fine di sentir dichiarare, previa sospensione, l'invalidità della delibera adottata dall'assemblea alla seduta del 14 Luglio 2017. A motivo di opposizione deduceva 1) l'omessa convocazione di essa opponente quale condomina del fabbricato; 2) l'omessa verbalizzazione circa la tenuta dell'assemblea di prima convocazione fissata per il 13/07/2017; 3) l'arbitraria e contraddittoria approvazione del consuntivo dei lavori appaltati nonostante il riconoscimento dei vizi e delle difformità delle opere eseguite dall'impresa appaltatrice.

Istaurato il contraddittorio, si costituiva il *Controparte_2* che eccepiva, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda per omesso espletamento del procedimento obbligatorio di mediazione, e, nel merito, la regolarità dell'avviso di convocazione in quanto eseguito nei confronti di *Persona_1*, coniuge e convivente dell'attrice, comproprietario dell'appartamento ubicato al piano terra del fabbricato ed in regime di comunione legale dei beni, e dallo stesso espressamente ricevuto anche per conto della moglie *CP_1*. Faceva altresì rilevare che il *Per_1* non soltanto aveva partecipato all'assemblea del 14/07/2017 ma che aveva anche votato a favore dell'approvazione del rendiconto e del piano di riparto per sé ed

in rappresentanza della moglie comproprietaria. Eccepiva l'infondatezza dell'ulteriore vizio denunciato, relativo alla mancata verbalizzazione dell'assemblea in prima convocazione, facendo sul punto rilevare la partecipazione totalitaria all'assemblea in seconda convocazione. In ordine all'ultimo motivo di opposizione, eccepiva che la delibera non era affetta dalla denunciata contraddittorietà giacché l'approvazione del rendiconto dei lavori non escludeva che eventuali vizi o difetti delle opere appaltate potessero essere portate a conoscenza del Direttore dei Lavori che avrebbe dato gli opportuni ordini di servizio all'impresa. Concludeva, pertanto, per la declaratoria di improcedibilità della domanda e, nel merito, per il suo rigetto, con condanna della **CP_1** al pagamento delle spese di giudizio oltre al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ. sul rilievo che l'iniziativa processuale fosse lo strumento adottato dall'attrice e dal marito per non pagare quanto di loro competenza per i lavori eseguiti dall'impresa.

Alla prima udienza il Giudice, rilevato l'omesso esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, concedeva alle parti i termini per procedervi. Il tentativo di mediazione aveva esito negativo e la causa riprendeva il suo corso. Disattesa la richiesta di sospensione della delibera impugnata e fatte precisare le conclusioni, all'udienza del 31/10/2022, all'esito di discussione orale, con **sentenza n. 3775/2022 resa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.**, il Got, cui la causa era stata assegnata, accoglieva l'opposizione e, per l'effetto, annullava la delibera del 14 Luglio 2017 e condannava il **Parte_1** al pagamento in favore dell'attrice delle spese di giudizio ed al rimborso delle spese di mediazione.

Con **atto di citazione notificato il 27/12/2022** il **Controparte_2** ha appellato la sentenza al fine di ottenerne la riforma e, per l'effetto, sentir così provvedere: “ – *in via preliminare, dichiarare l'ammissibilità e la procedibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348 bis cpc; - nel merito, in via principale, respinta e*

disattesa ogni avversa deduzione ed eccezione, in riforma della sentenza impugnata ed in accoglimento dei motivi riportati nel presente atto, nella narrativa dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado nonché nei successivi scritti difensivi, accogliere il presente gravame e, per l'effetto, accertata e dichiarata la corretta convocazione dell'assemblea condominiale del 14/07/22 e, comunque, l'infondatezza di qualsivoglia ulteriore sollevata eccezione, rigettare l'avversa domanda, con vittoria di spese e compenso doppio grado di giudizio; - in via gradata, estremamente gradata, in considerazione della sostituzione della delibera impugnata con quella sopraggiunta andata 06.11.17, dichiarare la cessazione della materia del contendere con compensazione, in considerazione della particolarità del caso, delle spese e compenso di causa del doppio grado di giudizio; - in via ulteriormente subordinata, costituendo inammissibile domanda nuova, revocare comunque la condanna alle spese sostenute da controparte per il tentativo di mediazione, con vittoria di spese del grado”.

Istaurato il contraddittorio, **si è costituita** CP_I , che ha resistito al gravame, di cui ha chiesto il rigetto col favore delle spese. Quanto ai motivi di invalidità della delibera ritenuti assorbiti dal Tribunale, ai sensi dell'art. 346 c.p.c., si è riportata alle allegazioni contenute nell'atto introduttivo e nelle memorie autorizzate.

Fatte precisare le conclusioni nei termini concessi ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., la Corte con ordinanza del 21/03/2024 ha riservato la causa in decisione concedendo alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con la **sentenza** qui impugnata, il Got ha accolto l'opposizione alla delibera ritenendo che la mancata convocazione per l'assemblea condominiale del 14/7/2017 della comproprietaria dell'immobile, CP_I , aveva determinato l'invalidità della delibera adottata; che non assumeva alcun rilievo in senso contrario né la circostanza

che l'avviso di convocazione dell'assemblea fosse stato indirizzato al marito dell'attrice, *Persona_1*, atteso che la coabitazione dei coniugi non esclude la legittimazione di ciascuno ad essere destinatario di regolare convocazione, né che detto avviso recasse la dicitura "per ricevuta *Persona_1* e *CP_1*", trattandosi di atto indirizzato al solo *Persona_1*, il quale all'assemblea condominiale non era comparso anche nella veste di rappresentante della moglie ed era altresì sprovvisto della delega scritta richiesta ai sensi dell'art. 67 co. 1 disp.att. c.c.

2. Il *Parte_1* ha impugnato la decisione articolando tre motivi di gravame.

2.1. Con il **primo motivo** -- "*Violazione falsa applicazione degli artt. 1136, quinto comma, c.c. e dell'art 66, terzo comma e 67, secondo comma, disp. att. c.c. -violazione dell'art 2697 c.c.*" -- ha censurato la decisione nella parte in cui il Got aveva ritenuto privo di valenza nei confronti della condomina *CP_1* l'avviso di convocazione per l'assemblea straordinaria indirizzato al marito convivente *Persona_1* e da lui sottoscritto il 6/7/2017 con dicitura "per ricevuta *Persona_1* e *CP_1*". Ha a tal fine dedotto che l'obbligo di comunicazione ai singoli comproprietari non è assoluto; che nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari conviventi, non poteva non considerarsi valido l'avviso di convocazione intestato al solo cognome maritale, specialmente in considerazione del fatto che l'atto era stato ricevuto anche per conto della moglie. Ha evidenziato che il *Per_1* sin dalla costituzione del *Parte_1* si era presentato come unico proprietario dell'appartamento e che solo con nota del 7/4/2017, indirizzata dal loro legale alla società appaltatrice dei lavori di straordinaria manutenzione dello stabile, all'ente di gestione ed al direttore dei lavori, aveva comunicato la proprietà comune tra i coniugi. Ha poi dedotto che, in virtù della norma contenuta nell'art. 67 co. 2 disp. att. c.c., che prevede che i comunisti hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, la mancata presenza di uno dei comproprietari non poteva essere considerata 'assenza' ai fini dell'impugnazione della delibera

assembleare. Ha infine fatto rilevare che, ove pure non fosse considerata valida la partecipazione del *Per_1* in qualità di rappresentante della moglie, essendo comunque intervenuta approvazione all'unanimità la volontà assembleare avrebbe comunque dovuto considerarsi valida perché supportata dalla maggioranza prescritta ex 1136 co. 2 e 4 c.c.

2.2. Con il **secondo motivo** --“*violazione e falsa applicazione dell'art 100 c.p.c. – violazione e falsa applicazione del principio della cessazione della materia del contendere*” -- il *Parte_1* ha dedotto l'omessa declaratoria di cessazione della materia del contendere in conseguenza della sostituzione, da parte dell'assemblea condominiale, della delibera impugnata con altra, adottata il 6/11/17, in seconda convocazione e con il voto unanime dei condomini presenti – tre su quattro, in rappresentanza di 880,446/1000 --, di approvazione del rendiconto dei lavori di straordinaria manutenzione esterna del fabbricato e del relativo riparto. Ha pertanto rilevato che la cessazione della materia del contendere precludeva al Giudice di pronunciarsi nel merito della domanda e di sindacare la legittimità della nuova deliberazione.

2.3. Con il **terzo motivo** --“*violazione degli artt. 91, 92 c.p.c. e 183 c.p.c. - divieto di domande nuove*” -- l'appellante ha infine censurato la sentenza per avere il Tribunale condannato esso *Parte_1*, oltre al pagamento delle spese di giudizio, anche al rimborso in favore dell'attrice delle spese di mediazione, di cui l'opponente aveva fatto richiesta per la prima volta nelle memorie conclusive. La domanda avrebbe dovuto essere dichiarata inammissibile giacché, rientrando le spese di mediazione in quelle di natura stragiudiziale, il loro rimborso andava espressamente chiesto con domanda da proporre e dimostrare secondo le ordinarie scadenze processuali.

2.4. Con riferimento, poi, agli ulteriori motivi di opposizione alla delibera del 14/07/17, non trattati dalla sentenza impugnata perché ritenuti assorbiti dalla pronuncia di annullamento per mancata convocazione dell'attrice, il *Parte_1* ha precisato che:

- in ordine alla mancata verbalizzazione dell'assemblea di prima convocazione e annullabilità delle delibere prese in seconda, il negativo esperimento dell'assemblea prevista in prima convocazione non comporta la necessità di redigere un verbale negativo. **L'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non rende invalida l'assemblea in seconda convocazione**, che è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, **qualora, come nel caso di specie, sia stata accertata** la regolare costituzione dell'assemblea. In ogni caso deve escludersi qualunque profilo di invalidità essendo l'assemblea tenutasi in seconda convocazione totalitaria ed avendo il consenso manifestato in sede assembleare natura contrattuale;

- in ordine alla presunta invalidità della delibera per eccesso di potere e contraddittorietà in presenza di difformità e vizi dei lavori appaltati, l'assemblea si è limitata all'approvazione all'unanimità del rendiconto di spesa predisposto dal Direttore dei lavori. Peraltro, proprio dalla impugnativa del solo consuntivo dei lavori appaltati e non anche dell'esecuzione degli interventi esterni al fabbricato, che in quanto residente non avrebbe potuto ignorare, emerge come *CP_1* avesse perfetta conoscenza sia delle convocazioni in assemblea che delle decisioni in essa assunte.

Evidenziando infine l'uso distorto dello strumento processuale, con il quale la *CP_1* aveva cercato di invalidare una delibera al solo fine di non adempiere agli oneri dovuti per le opere edilizie di cui pure aveva beneficiato, il Condominio ha insistito per la condanna dell'appellata al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

3. Va esaminato per primo il secondo motivo di appello, in quanto preliminare ed assorbente.

Esso è fondato e va accolto.

3.1. Per consolidato e condivisibile principio espresso dal Giudice di legittimità, *”In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall’art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali, a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l’avvenuta rimozione dell’iniziale causa di invalidità”* (cfr. Cass. 2020/10847; Cass.2017/20071; da ultimo Cass. 2022/5997, che ha ulteriormente precisato che *“la cessazione della materia del contendere può ravvisarsi soltanto quando il secondo deliberato modifichi le decisioni del primo in senso conforme a quanto richiesto dal condòmino che impugna e non anche quando reiteri o comunque adotti una decisione nello stesso senso della precedente, presupponendo la stessa il sopravvenire di una situazione che consenta di ritenere risolta o superata la lite insorta tra le parti, sì da comportare il venir meno dell’interesse a una decisione sul diritto sostanziale dedotto in giudizio).*

3.2. Nel caso che ci occupa, la delibera oggetto dell’impugnazione proposta da **CP_I** [...] adottata nell’assemblea del 14/7/2017 e convocata, per quel che qui interessa, per l’*”approvazione del rendiconto di gestione degli ultimati lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato e del relativo riparto”*, è stata sostituita dalla successiva delibera adottata dall’assemblea alla riunione del 6/11/2017, avente il medesimo oggetto e per la quale la **CP_I** aveva ricevuto regolare convocazione, sì come risulta dalla racc.ta 8-9/11/2017 e relativa ricevuta prodotta dalla difesa dell’appellante.

La nuova delibera costituisce un fatto nuovo sopravvenuto, esterno al processo, diretto a sostituire l'originario rapporto controverso, e dunque a far venire meno l'oggetto stesso del giudizio, costituito dalle originarie contrapposte pretese/difese delle parti.

Tale fatto, da un lato, priva dette parti dell'interesse ad ottenere una ormai inutile pronuncia determinativa della regola del rapporto giuridico sostanziale, e, dall'altro, rende del tutto privo di funzione pratica il regolamento di un non più attuale assetto di interessi stabilito dalla pronuncia di merito impugnata (cfr. Cass. 2015/26107; Cass. SU 2000/1048).

La sentenza impugnata, affetta dal denunciato vizio processuale, va pertanto riformata e la sua statuizione va sostituita con la declaratoria di cessazione della materia del contendere sull'impugnazione della delibera condominiale del 14/7/2017.

4. Le spese processuali vanno regolamentate secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale.

A tal fine ritiene la Corte che l'opposizione era fondata.

Ed infatti, l'assemblea condominiale non può ritenersi validamente costituita se non sono stati invitati *tutti* i condòmini. La mancata convocazione anche di un solo condòmino rende la delibera annullabile, non ammettendosi che la disciplina del condominio, per questo aspetto, possa configurarsi come speciale rispetto a quella generale che, in tema di comunione emerge dal combinato disposto degli artt. 1105, co.3, c.c. -- che prevede la convocazione di *tutti* i partecipanti alla comunione, che devono pertanto essere previamente informati dell'assemblea -- e 1109 c.c. -- che prevede l'impugnazione della delibera per inosservanza delle prescrizioni di cui all'art. 1105 c.c. -- (cfr. Cass. 2000/1292; SU 2005/4806).

La convocazione è quindi finalizzata a garantire e tutelare i diritti dei singoli comproprietari (coniugi o meno) a partecipare a riunioni ove si decide il destino dei

propri beni o della propria quota di beni, al fine di evitare che un comproprietario che riceve l'avviso di convocazione in via esclusiva possa comunicare o non comunicare, a proprio piacimento, quanto ivi contenuto all'altro comproprietario, così determinando una compromissione dei diritti del comproprietario non avvisato.

In continuità con questi principi, di recente, con l'ordinanza n. 27772/2023, la Corte di Cassazione ha statuito che, anche laddove all'assemblea prenda parte uno dei coniugi munito di delega scritta dell'altro, quest'ultimo conserva comunque la facoltà di impugnare le delibere adottate ove il mandatario sia andato oltre i propri poteri, per esempio laddove abbia votato positivamente su una questione non prevista all'ordine del giorno.

Va pure rilevato che, in casi del genere, opera anche il disposto di cui all'art. 180, co.1, c.c., a norma del quale la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione dei coniugi spetta a entrambi e, quindi, ciascuno di essi è legittimato a esperire qualsiasi azione diretta alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ivi inclusa l'impugnazione delle deliberazioni condominiali, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in ipotesi di litisconsorzio necessario (cfr. Cass. 2023/27772; Cass. 2021/19435).

Con riferimento al caso che ci occupa, non rilevano pertanto, al fine di precludere l'effettiva configurabilità del motivo di annullabilità della deliberazione assembleare, né l'invio dell'avviso di convocazione al coniuge convivente della CP_1 e la concreta ricezione di tale avviso giacché, a norma degli artt. 1136,co. 6,c.c. e 66,co.3, prima parte, disp. att. c.c., *“l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”* e l'avviso di convocazione deve essere comunicato *“a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano”*, né l'avvenuta partecipazione del marito Persona_1

all'assemblea condominiale del 14/7/2017, in quanto in quella sede egli non ha manifestato la sua qualita' di rappresentante della moglie né risultava provvisto della delega scritta, sì come richiesto dall'art. 67,co.1, disp. att. c.c.

5. La principale ragione dell'opposizione proposta da *CP_1* era pertanto fondata.

Ritiene tuttavia la Corte che, in applicazione del criterio dell'esito complessivo della lite, in virtù del quale il giudice di appello, allorché riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (cfr. Cass. 2008/15483 e succ.conf.), il comportamento processuale del *Parte_1* che immediatamente dopo l'introduzione del giudizio, ha provveduto a sostituire la delibera con altra, preceduta da regolare convocazione di entrambi i coniugi *Parte_3* e pertanto priva del vizio lamentato dalla opponente, costituisca una giusta causa di compensazione delle spese di entrambi i gradi.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Salerno, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal *Parte_1* *[...]*, nei confronti di *CP_1* avverso la sentenza del Got del Tribunale di Salerno n. 3775/2022, così provvede:

1. ACCOGLIE l'appello e per l'effetto in riforma della sentenza impugnata, DICHIARA la cessazione della materia del contendere sulla domanda;
2. COMPENSA tra le parti le spese processuali.

La Corte da atto che non sussistono i presupposti di cui all'art. 1, co.17 e 18, L. n. 228/2012 per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del 24 luglio 2024.

Il Presidente estensore
dr.ssa M. Assunta Niccoli