



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona dei magistrati:

dott. MARIA TERESA ONORATO

Presidente

dott. PAOLA MARTORANA

Consigliere

avv. DANIELA GESMUNDO

Giudice ausiliario est.

ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello n. 938/2020 R.G. avente ad oggetto l'impugnazione avverso la sentenza n. 8/2020, resa dal Tribunale di Benevento nel procedimento n. 105/2013 in materia di: condominio, promossa da:

*Parte\_1*, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso in virtù di mandato in calce all'atto di appello dall'avv. Giuseppe Albanese, presso il quale è elettivamente domiciliato in *Parte\_1* alla via Castello n. 4

**APPELLANTE**

contro

*Parte\_2*, cf. *C.F.\_1*, rappresentata e difesa in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione in appello dall'avv. Marcello Luparella, presso il quale è elettivamente domiciliata in *Parte\_1* alla via P. Parzanese n. 27

**APPELLATA**

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

1. Avverso la sentenza n. 8/2020, depositata il 20.01.2020 e resa dal Tribunale di Benevento nel procedimento n. 105/2013 - con la quale il Tribunale adito, in accoglimento della domanda di impugnazione, aveva dichiarato nulla, inefficace ed improduttiva di effetti giuridici la delibera del *Parte\_1* convenuto del 19.11.2012, compensando fra le parti le spese del giudizio - ha interposto appello il *Parte\_3* in *Parte\_1*, deducendo a sostegno tre motivi.

2. *Parte\_2* si è costituita in giudizio e ha chiesto il rigetto dell'appello e la vittoria delle spese di lite.

3. E' stato acquisito il fascicolo del giudizio di primo grado e non è stata svolta attività istruttoria.

4. Preliminarmente, occorre verificare d'ufficio se l'impugnazione sia stata proposta tempestivamente.

Al riguardo, dall'esame degli atti risulta che: a) la sentenza impugnata è stata depositata in data 20.01.2020; b) è stata notificata il 29.01.2020; c) l'atto d'appello è stato notificato il 27.02.2020 a *Parte\_2* mediante invio di pec all'avv. Marcello Luparella, procuratore costituito nel giudizio di primo grado.

Ne deriva che il termine di cui all'art. 325 cpc è stato osservato.

5. Va ora, per comodità, brevemente riassunto il tema della controversia.

Con ricorso del 28.01.2020 *Parte\_2* conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Ariano Irpino il *Controparte\_1* in *Parte\_1*.

Premettendo di essere proprietaria di un'unità immobiliare ricompresa nel *Parte\_1* convenuto, *Parte\_2* lamentava l'invalidità della delibera condominiale adottata in occasione della riunione svoltasi il 19.11.2012; la ricorrente affermava, infatti, di aver ricevuto il verbale della precedente assemblea condominiale del 22.10.12 - contenente anche la convocazione per la successiva riunione condominiale del 19.11.12 - a mezzo di raccomandata a/r soltanto in data 21.11.12, ovvero successivamente alla data fissata per la riunione, ragion per cui si doleva di non aver potuto partecipare ad una assemblea estremamente rilevante per la gestione del condominio, in quanto diretta all'approvazione di una complessa serie di elaborati tecnici e contrattuali; chiedeva pertanto che la delibera adottata nel corso dell'assemblea condominiale del 19.11.2012 venisse annullata, perché adottata in violazione dell'art. 1105 comma 3 cc. Nel merito, la ricorrente aggiungeva che, in ogni caso, quand'anche la convocazione assembleare fosse giunta tempestivamente, non avrebbe potuto comprenderne appieno il contenuto a causa dell'eccessiva genericità dell'ordine del giorno; infine, la ricorrente lamentava la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. perché, a suo dire, la facoltà di autoconvocazione riconosciuta dalla legge ai condomini deve ritenersi preclusa in tutti i casi in cui alla riunione condominiale sia stato presente anche l'amministratore di condominio.

Tanto premesso, precisando di aver avuto conoscenza del verbale dell'assemblea del 19.11.2012 soltanto il successivo 31.12.12, *Parte\_2* chiedeva al Tribunale adito la dichiarazione di nullità e/o di annullamento della delibera del 19.11.2012 del *Parte\_4*

[...]

convenuto e la vittoria delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio il *Parte\_1* resistente, contestando ogni avverso assunto; premettendo - in fatto - che lo stabile condominiale di *Parte\_1* era stato costruito negli anni '70 e che dall'epoca della sua costruzione non erano mai stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria né straordinaria, il *Parte\_1* resistente affermava di aver all'uopo richiesto la nomina di un amministratore giudiziario - indicato dal Tribunale nella persona dell'avv. Carmen Simonazzi - che, pur con notevoli sforzi, non era riuscita nell'intento di eseguire i lavori di manutenzione. Aggiungeva il *Parte\_1* che, per fare fronte ai lavori indifferibili ed urgenti sul fabbricato, nel 2010 era stato poi nominato amministratore il dott. *Persona\_1*, figlio dell'originario unico proprietario del fabbricato il quale, nel solco tracciato dal precedente amministratore giudiziario, aveva deciso di dare corso alle precedenti delibere dirette alla esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

Tanto precisato in fatto, il *Parte\_1* resistente eccepiva preliminarmente - in rito - la tardività dell'impugnazione spiegata dalla *Pt\_2*, avendo costei depositato il ricorso in data 30.01.2013 laddove la delibera impugnata era entrata nella sfera della sua conoscibilità già il 03.12.2012, data nella quale il portalettere - non avendo rinvenuto alcuno per la consegna del plico - aveva immesso nella sua cassetta postale regolare avviso di giacenza della raccomandata presso l'Ufficio Postale di *Parte\_1*.

Quanto al merito della controversia, il *Parte\_1* resistente precisava che anche il precedente verbale assembleare del 22.10.12 era stato notificato alla ricorrente mediante raccomandata spedita il 31.10.12 e che, per l'accertata assenza della destinataria, in data 05.11.2012 il postino aveva regolarmente immesso nella cassetta postale l'avviso di giacenza della raccomandata, ragion per cui l'impugnazione spiegata dalla *Pt\_2* doveva ritenersi priva di

ogni fondamento giuridico in quanto il contenuto della raccomandata era entrato nella sfera di conoscibilità della destinataria già il 05.11.12; in ordine poi alla lamentata violazione dell'art. 1105 c.c. per eccessiva genericità dell'ordine del giorno, il **Parte\_1** resistente sosteneva che la formulazione indicata nei punti all'ordine del giorno era sufficientemente comprensibile e che anche l'asserita violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. era insussistente nel caso di specie, essendo l'autoconvocazione una facoltà espressamente riconosciuta dalla legge in favore dei condomini, a prescindere dalla esistenza o meno di un amministratore in carica; sulla scorta delle eccezioni e delle contestazioni innanzi indicate, il **Parte\_1** resistente chiedeva pertanto il rigetto della avversa impugnazione con vittoria delle spese di lite.

All'esito di un'istruttoria documentale, la causa veniva infine decisa dal Tribunale di Benevento (al quale era stato accorpato il Tribunale di Ariano Irpino originariamente adito) che, ritenendo fondate tutte le domande della **Pt\_2**, dichiarava nulla ed improduttiva di effetti la delibera impugnata, compensando tra le parti le spese di lite.

Avverso la predetta sentenza ha interposto appello il **Parte\_5**

**[...]**, in persona dell'amministratore p.t.

**6. Con il primo motivo, in rito**, il **Parte\_1** appellante lamenta che il giudice di primo grado abbia errato nel ritenere tempestiva l'impugnazione spiegata dalla **Pt\_2** avverso la delibera assembleare del 19.11.2012; richiamando l'orientamento maggioritario della giurisprudenza in materia di impugnazione di delibere assembleari, il condominio appellante sostiene invece che, in caso di avviso di giacenza di una raccomandata contenente la delibera contestata, il termine di trenta giorni per l'impugnazione decorra dalla "*data di immissione dell'avviso di giacenza*" in cassetta e "*non dalla data del successivo ritiro*" del plico, ragion per cui chiede che, in rito, l'impugnazione della **Pt\_2** venga dichiarata tardiva.

**Il motivo è fondato e va accolto.**

Considerato che il verbale dell'assemblea condominiale va comunicato agli assenti per permettere a questi ultimi di conoscere le determinazioni adottate nella riunione e per consentire la decorrenza dei termini per proporre una eventuale impugnazione, si osserva che nel corso del tempo la giurisprudenza di legittimità ha più volte mutato orientamento in ordine alla presunzione di conoscibilità del verbale assembleare notificato mediante spedizione postale e non recapitato per assenza del destinatario.

Ed infatti, se gran parte della giurisprudenza ha affermato che i termini per proporre l'impugnativa avverso una delibera assembleare decorrono dalla data di deposito dell'avviso di giacenza della cassetta postale, più di recente la Suprema Corte ha ritenuto invece di applicare alle notificazioni tra privati la stessa disciplina relativa alle notificazioni degli atti giudiziari, giungendo ad affermare che: **“ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi DIECI giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli”** (Cass. 14.12.2016, n. 25791).

Nella pronuncia che precede, condividendo le conclusioni della precedente ordinanza n.

2047/2016 ed allineandosi al generale principio del bilanciamento degli interessi riaffermato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 24822 del 09/12/2015, la Suprema Corte, rilevato che per la corrispondenza ordinaria il regolamento del servizio postale non prevede, in caso di assenza del destinatario, la spedizione di una raccomandata contenente l'avviso di giacenza - come avviene con la CAD (Comunicazione di Avvenuto Deposito) per le notifiche degli atti giudiziari - ma prevede soltanto il rilascio dell'avviso di giacenza, ha mutato il precedente orientamento in materia, affermando che la comunicazione del verbale assembleare va considerata alla stregua di una comunicazione di un atto giudiziario e, come tale, se eseguita mezzo del servizio postale, qualora non vi sia consegna a mani del destinatario o di un suo addetto, deve considerarsi perfezionata trascorsi dieci giorni da quello di inserimento della cartolina di avviso di giacenza nella cassetta delle lettere del destinatario (legge n. 892/1982). Ciò posto, ove si voglia valutare la tempestività dell'impugnazione avverso una delibera assembleare notificata a mezzo raccomandata e non consegnata per assenza del destinatario alla luce della pronuncia innanzi richiamata, deve affermarsi che la notificazione debba ritenersi eseguita e dunque *perfezionata* decorsi dieci giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza nella cassetta postale, oppure dalla data del ritiro del plico in ufficio postale se avvenuta prima della scadenza dei dieci giorni indicati dalla legge.

Nel caso di specie, il verbale assembleare del 19.11.2012 è stato spedito con racc. a/r 14524947193-7 in data 30.11.2012; il recapito è stato tentato il successivo 03.12.12 e, poiché non andato a buon fine per assenza della *Pt\_2*, nella stessa data del 03.01.12 è stato immesso nella cassetta postale l'avviso di giacenza del plico presso lo sportello postale; il plico è stato poi ritirato allo sportello il successivo 31.12.12, come da dichiarazione del 14.05.2013 delle *CP\_2* versata in atti.

Calcolando pertanto - in ossequio alla pronuncia della Suprema Corte innanzi richiamata - il termine di 10 giorni di compiuta giacenza per la conoscibilità del contenuto della raccomandata, ne consegue che per una tempestiva impugnazione del verbale assembleare giacente nell'ufficio postale sin dal 03.12.12, il ricorso avrebbe dovuto essere proposto - a pena di decadenza - entro 40 giorni dal deposito in cassetta del predetto avviso di giacenza, ovvero entro il 12.01.2013; ed invece, avendo la ricorrente ritirato il plico raccomandato soltanto il 31.12.12 ed avendo proposto impugnazione nei trenta giorni successivi al ritiro, deve concludersi per la tardività della spiegata impugnazione.

La conclusione sarebbe la stessa anche volendo aderire all'indirizzo giurisprudenziale - che attualmente risulta maggioritario - secondo cui al termine per impugnare si applicherebbe l'ordinaria presunzione di recettività degli atti, per cui il *dies a quo* sarebbe individuabile nel momento in cui la raccomandata contenente la copia del verbale giunge all'indirizzo del destinatario e, in caso di sua assenza, **dal momento in cui l'operatore postale immette l'avviso di giacenza in cassetta**, ammettendosi solamente la prova a cura del destinatario della sua incolpevole possibilità di conoscere la comunicazione così ricevuta e recapitata (così Cass. 04.10.2018, n. 24399; Cass. 06.10.2017, n. 23396; Cass. 03.11.2016, n. 22311).

Ed infatti, applicando tale diverso orientamento giurisprudenziale e prendendo come *dies a quo* la data di immissione dell'avviso in cassetta avvenuta il 03.12.12, l'impugnazione della delibera oggetto di causa si appalesa *a fortiori* tardiva, in quanto avrebbe dovuto essere proposta entro e non oltre la data del 02.01.2013.

Vero è che l'art. 1335 c.c. ammette la prova contraria dell'impedimento a conoscere comunque del recapito; senonché la parte onerata di darne la prova, stabilendo quando andare a prendere l'atto depositato alle poste, non ha dimostrato che il ritiro sia stata possibile - anche

eventualmente delegando terzi - *Pt\_* nella data in cui ha materialmente ritirato il plico, confermando invece di avere avuto conoscenza del recapito quanto meno dal momento in cui le è stato consegnato l'avviso di giacenza, perché è grazie ad esso che ha potuto poi curarne materialmente l'acquisizione.

Nel caso di specie, considerato che i plichi raccomandati sono stati inviati all'indirizzo di residenza della *Pt\_2* - che non risulta abbia mai fornito all'amministratore indicazioni diverse per il recapito della sua corrispondenza - per vincere la presunzione di conoscibilità delle comunicazioni ricevute, costei avrebbe dovuto provare l'oggettiva incolpevole impossibilità di recarsi all'ufficio postale per il ritiro della prima raccomandata contenente l'avviso di convocazione assembleare per tutto il periodo ricompreso tra il 05.11.12 ed il 21.11.12, data del ritiro; analogamente, avrebbe dovuto provare l'incolpevole impossibilità del ritiro della seconda raccomandata contenente il verbale assembleare per tutto il periodo ricompreso tra il 03.12.12 ed il 31.12.12.

Nessuna valida prova è stata fornita in tale senso, avendo la *Pt\_2* esibito esclusivamente un certificato medico rilasciato in data 12.11.12 dal P.O. "Frangipane" di *Parte\_1* che non attesta alcuna gravità (codice verde), né indica alcuna prognosi e che, pertanto, non risulta idoneo ad escludere la possibilità di ritirare la posta attraverso un soggetto terzo all'uopo debitamente delegato.

Ciò posto, deve concludersi affermando la tardività dell'impugnazione avverso la delibera assembleare oggetto di causa.

Nondimeno, si ritiene di accedere alla disamina delle ulteriori ragioni dell'appello in quanto convergenti nel medesimo senso della riforma della sentenza impugnata.

**7. Con il secondo motivo, nel merito, il *Parte\_1* appellante si duole altresì che il giudice**

di primo grado abbia erroneamente dichiarato la nullità della delibera impugnata, ritenendo che in occasione della riunione condominiale fissata per il 16/19.11.12 il presidente non avesse verificato la regolare convocazione di tutti i condomini per l'assenza agli atti della ricevuta di ritorno della raccomandata inviata alla *Pt\_2*; affermazione, a dire dell'appellante, assolutamente inesatta e soprattutto inidonea ad invalidare la delibera, considerato che l'avviso di convocazione risultava spedito il 31.10.12 - dunque con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'assemblea - e giacente per assenza del destinatario presso l'ufficio postale di *Parte\_1* sin dal 05 Novembre 2012, ovvero ben oltre dieci giorni prima della convocazione assembleare fissata per il 16/19 Novembre 2012.

**Il motivo è fondato e va accolto.**

Dagli atti di causa si evince che la data della riunione condominiale del 16/19.11.12 era stata concordata tra i condomini in occasione della precedente assemblea svoltasi il 22.10.12; all'esito della detta riunione, alla quale non era presente l'impugnante *Parte\_2* il relativo verbale, contenente anche la data della successiva assemblea, era stato spedito alla destinataria con racc. a/r n. 145615218721 in data 31.10.2012. Per l'accertata assenza della *Pt\_2*, l'agente notificatore aveva apposto avviso in cassetta ed il detto plico raccomandato era stato depositato presso l'Ufficio postale di *Parte\_1* in giacenza sin dal 05.11.2012, ovvero oltre dieci giorni prima della prima convocazione della successiva riunione condominiale 16.11.12.

Ciò posto, contrariamente a quanto sostenuto in sentenza dal giudice di prime cure, deve affermarsi che la convocazione dei condomini per l'assemblea del 16/19.11.12 sia stata ritualmente e tempestivamente eseguita nei confronti di tutti i condomini, ivi compresa l'impugnante *Parte\_2* anche se costei ha provveduto al ritiro della raccomandata



incolpevole dell'assenza.

Applicando il suddetto orientamento giurisprudenziale al caso che ci occupa, deve dunque affermarsi che sin dal 05.11.12 la destinataria *Parte\_2* abbia avuto la possibilità di conoscere il contenuto della raccomandata contenente la convocazione per la successiva riunione assembleare; pertanto, diversamente da quanto sostenuto dall'impugnante e da quanto affermato in sentenza, deve affermarsi che l'assemblea fissata per il 16/19.11.12 sia stata ritualmente e tempestivamente convocata con l'avviso a tutti i condomini, ivi compresa la condomina *Pt\_2*, essendo stato rispettato il disposto di cui all'art. 66 disp. att. cc che prevede la comunicazione della data dell'assemblea con un preavviso di almeno 5 giorni.

Il tardivo ritiro della raccomandata da parte della destinataria, risultando inidoneo ai fini di invalidare la corretta convocazione assembleare eseguita dall'amministratore, consente di ritenere l'impugnazione del *Parte\_1* fondata anche nel merito.

**8. Con il terzo motivo** il *Parte\_1* appellante, ritenendo che l'impugnazione della sentenza sia palesemente fondata, chiede la riforma del regime delle spese con la condanna di *Pt\_2* [...] al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio in favore del *Parte\_1*.

**Il motivo deve ritenersi superato ed assorbito** dalla riforma della sentenza, cui consegue inevitabilmente un nuovo governo delle spese dell'intero giudizio.

**9.** Alla luce delle considerazioni che precedono, l'impugnazione è totalmente fondata e va accolta. La riforma della sentenza comporta una nuova regolamentazione delle spese; la totale soccombenza dell'appellata comporta la sua condanna al pagamento in favore del *Parte\_1* appellante delle spese del doppio grado di giudizio; la relativa liquidazione viene eseguita in dispositivo alla luce dei parametri di cui al D.M. 55/14 e succ. mod., con applicazione dello scaglione fino ad €. 26.000,00 nei valori medi per le fasi studio, introduttiva, istruttoria e

decisionale del primo grado e per le fasi studio, introduttiva e decisionale del presente grado, con distrazione in favore dell'avv. Giuseppe Albanese, dichiaratosi anticipatario.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Napoli, 2<sup>a</sup> Sezione Civile, nel giudizio di appello avverso la sentenza n. 8/2020 resa dal Tribunale di Benevento tra le parti in epigrafe indicate, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così definitivamente provvede:

- 1) accoglie l'appello e, per l'effetto, rigetta l'impugnazione della delibera assembleare del 19.11.12 oggetto di causa;
- 2) condanna *Parte\_2* al pagamento in favore del *Parte\_1* [...] , in persona dell'amministratore p.t., delle spese del doppio grado di giudizio, che liquida in €. 5.077,00 per compensi professionali del primo grado ed in €. 777,00 per spese ed €. 3.966,00 per compensi professionali del presente grado, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Giuseppe Albanese, dichiaratosi anticipatario.

Così deciso in Napoli, il 21.05.2025

Il giudice ausiliario estensore

avv. Daniela Gesmundo

Il presidente

dott.ssa Maria Teresa Onorato

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, co. I, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.