



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 28.11.1994 De Fazio Ruggiero, premesso di essere proprietario di un appartamento nel condominio di Via Belle Arti n. 61 di Barletta, convenne quest'ultimo innanzi al Tribunale di Trani per sentir dichiarare nulla la delibera assembleare del 16.4.1994, deducendo di non aver ricevuto l'avviso di convocazione e di averne appreso il contenuto solo alcuni mesi dopo l'adozione di essa, in occasione della notifica a lui fatta di un decreto ingiuntivo per il pagamento della somma a lui imputata per l'esecuzione di lavori straordinari.

Il Condominio si costituì deducendo che al De Fazio era stato dato regolare avviso tramite la sorella, pure condomina, come era avvenuto in molte occasioni precedenti, ed essendosi il De Fazio fatto rappresentare, come sempre, in assemblea dal cognato Torre Emanuele.

Il Tribunale rigettò la domanda.

L'impugnazione proposta dal De Fazio è stata accolta dalla Corte di Appello di Bari con sentenza del 30.6.2003 sulla base dei seguenti rilievi:

- era certo che il De Fazio non aveva ricevuto alcuna comunicazione della convocazione dell'assemblea;
- era illegittima la prassi della consegna *brevi manu* dell'avviso alla sorella del De Fazio, il quale non abitava nel condominio;
- il teste Torre aveva dichiarato che l'avviso per l'assemblea del 16.04.1994 non era stato consegnato al De Fazio il quale si trovava "fuori per motivi di lavoro";



- lo stesso Torre aveva partecipato all'assemblea senza dichiarare di rappresentare il cognato dal quale non aveva ricevuto alcuna delega, che, secondo regolamento, doveva avere rivestire forma scritta;
- a detta assemblea il Torre aveva partecipato, sottoscrivendo il relativo verbale al solo scopo di comunicarne l'esito al De Fazio;
- conseguentemente la delibera era nulla, mancando la prova della convocazione del De Fazio.

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione con tre motivi il Condominio di Via Belle Arti n. 61 di Barletta, in persona dell'amministratore. De Fazio Ruggiero resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Per ragioni di ordine logico deve precedere l'esame del terzo motivo, che attiene alla decadenza, per decorso del termine di trenta giorni, dal diritto di impugnazione della delibera condominiale per cui è causa.

Con esso si denunziano violazione a falsa applicazione artt. 1136 e 1137 c.c. nonché vizio di motivazione. La delibera, a tutto concedere, ^{dovrebbe} ritenersi annullabile e, quindi, doveva essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c..

Il motivo non merita accoglimento.

1.a. Con la sentenza n. 4806 del 7.3.2005 le Sezioni Unite di questa Corte hanno risolto il contrasto di giurisprudenza insorto sulla questione se la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea ad uno dei condomini comporti la nullità della relativa delibera statuendo che le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o attinenti al procedimento di



convocazione e quelle genericamente affette da irregolarità del procedimento di convocazione debbono considerarsi non nulle ma semplicemente annullabili. Correttamente, quindi, nel ricorso, viene qualificata come annullabile la delibera in questione, che è stata impugnata sul presupposto del mancato avviso ad uno dei condomini.

1.b. E, tuttavia, la corretta qualificazione non giova al ricorrente. Invero, secondo la giurisprudenza costante di questa Corte (ex multis: Cass. n. 4615/80), è noto non solo che il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. ha natura non processuale ma sostanziale e, quindi, non essendo sottratto alla disponibilità delle parti, la decadenza non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. 4009/95; Cass. 15131/2001) e, di conseguenza, l'eccezione non può essere proposta per la prima volta nel giudizio di legittimità (Cass. n. 9 del 1990).

È chiaro quindi che, sulla base di tali premesse, non assumono rilevanza né la natura del (l'eventuale) vizio della delibera né quella della decadenza dal diritto di impugnarla.

2. Col primo motivo si denunziano violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 3° comma, 1136 6° comma, 66, 3° comma Disp. Att. C.C.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia. Secondo la prassi, l'avviso di convocazione era stato consegnato alla sorella del De Fazio, espressamente delegata dal fratello a ricevere tutti gli avvisi di convocazione delle assemblee condominiali. La prassi era rimasta provata dalle deposizioni dei testi escussi ed, in particolare, da quella resa dal Torre Emanuele. Il condominio era tenuto a provare



soltanto che l'avviso, secondo la prassi, era pervenuto nella sfera di conoscibilità del De Fazio e nulla rilevando se, poi, fosse avvenuta l'effettiva consegna.

La censura è fondata.

2.a Il condominio ricorrente sostiene che l'avviso per l'assemblea de quo fu consegnato alla De Fazio Anna, e su ciò concorda anche il controricorrente (cfr. pag. 4 del controricorso).

La Corte, nel sottolinearne la illegittimità, riconosce l'esistenza della prassi in base alla quale gli avvisi di convocazione delle assemblee condominiali diretti al De Fazio Ruggiero, non abitante nel condominio, erano consegnati alla sorella di costui, pure condomina.

2.b. Tanto premesso il Collegio osserva:

- a) *che 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) *che, qualora sia accertata, in sede di merito, l'esistenza di una prassi (correttamente intesa come regolare ripetersi di comportamenti*



precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti) in base alla quale l'avviso di convocazione di assemblea condominiale, destinato ad uno dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale, viene consegnato ad altro condomino, suo congiunto, tale prassi, contrariamente a quanto opinato dal giudice di appello, non può ritenersi illegittima, in base al principio di diritto enunciato sub a), con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, deve ritenersi regolare essendo l'atto - recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario - idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto.

2.c. In forza degli enunciati principi, deve ritenersi che, nella specie, al De Fazio Ruggiero era stato dato regolare avviso di convocazione dell'assemblea del 16.4.94, con conseguente esclusione del profilo di illegittimità dedotto dal De Fazio medesimo col ricorso all'A.G..

3. Il secondo motivo di ricorso va dichiarato inammissibile in quanto propone una questione (la regolarità della delega a partecipare all'assemblea di che trattasi) che, come risulta dalla sentenza impugnata e dal controricorso, non era stata prospettata come motivo di invalidità della relativa delibera, avendo il De Fazio basato la

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



sua pretesa di annullamento basata soltanto sul mancato recapito dell'avviso di convocazione.

Altrettanto nuova è la questione della sanatoria, per ratifica, del difetto di delega.

4. Deriva da quanto precede che, in accoglimento del primo motivo di ricorso, la sentenza impugnata deve essere cassata e, non essendo necessari altri accertamenti di merito, questa Corte può emettere la pronuncia di merito di rigetto dell'appello proposto dal De Fazio Ruggiero avverso la sentenza del Tribunale di Trani, confermando la stessa, che, a sua volta, aveva rigettato la domanda di annullamento della delibera assembleare del 16.04.1994.

5. Si ravvisano giusti motivi per disporre la compensazione tra le parti delle spese del grado di appello. Quelle del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico del De Fazio.

PQM

La Corte di Cassazione rigetta il terzo motivo di ricorso; dichiara inammissibile il secondo; accoglie il primo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, rigetta l'appello proposto dal De Fazio Ruggiero avverso la sentenza del Tribunale di Trani n. 760 del 28.6.99, che conferma, e condanna il De Fazio alle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1600,00, di cui € 1500,00 per onorario, oltre spese fisse, IVA e CAP; compensa le spese del giudizio di appello.

Così deciso in Roma addì 31 gennaio 2008.

Il Consigliere estensore

IL PRESIDENTE

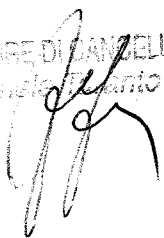
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

01 APR. 2008

Nome

IL DIRETTORE DI CANCELLERIA

Michela Triante



IL DIRETTORE DI CANCELLERIA

Michela Triante

