



14661/13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

DIRITTI
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 5117/2006

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 14661

Rep. 2609

Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente -

Ud. 11/04/2013

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere -

PU

Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere -

Dott. FELICE MANNA - Rel. Consigliere -

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 5117-2006 proposto da:

LM [redacted] [redacted], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA AZUNI 9, presso lo studio dell'avvocato DE CAMELIS RAFFAELLA, rappresentato e difeso dall'avvocato FACCHINI ZACCARIA;

- **ricorrente** -

contro

2013
959

COND VA [redacted] TRANI [redacted] in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA C. FRACASSINI 18, presso lo studio dell'avvocato CENSI SIMONA, rappresentato e

difeso dall'avvocato MANZI COSTANZA;

- **controricorrente** -

nonchè contro

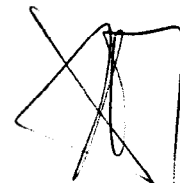
DM

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 890/2005 della CORTE D'APPELLO
di BARI, depositata il 23/09/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 11/04/2013 dal Consigliere Dott. FELICE
MANNA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per
l'inammissibilità del ricorso.



CASSAZIONE.net



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 7.12.1994 [ML] proprietario per la quota di un decimo di un appartamento posto nel condominio di [] [VA] Trani, impugnava varie delibere adottate dall'assemblea condominiale il 14.5.1993, il 3.6.1993 e il 24.6.1994, assumendone l'illegittimità sotto vari profili, inerenti alle modalità di convocazione, al quorum millesimale e all'oggetto, imprecisato, dei lavori approvati.

Il condominio resisteva in giudizio, sostenendo che l'attore aveva sempre ricevuto le comunicazioni relative alle convocazioni dell'assemblea.

Interveniva in causa [AD], proprietaria della restante quota di nove decimi dell'appartamento del [LN], che aderiva alla domanda.

Il Tribunale di Trani rigettava la domanda e compensava le spese.

L'impugnazione principale, proposta da [ML] e [AD] [], era respinta dalla Corte d'appello di Bari, che accoglieva, invece, l'appello incidentale del condominio sulle spese, ponendole a carico degli appellanti per entrambi i gradi di giudizio.

Premessa la distinzione tra nullità e annullabilità delle delibere condominiali, e ricondotta a quest'ultima categoria l'azione esercitata, la Corte territoriale rilevava che l'impugnativa non era stata introdotta con ricorso, come prescritto dall'art.1137 c.c., ma con citazione, che a sua volta, benché notificata il 7.12.1994, nel termine di 30 gg. dalla conoscenza delle delibere (cioè dalla notificazione del decreto ingiuntivo col quale il condominio aveva chiesto al [LN] il pagamento degli oneri condominiali da lui dovuti), non era stata depositata per mancata iscrizione a ruolo della



causa, riassunta con atto notificato il 29.3.1995, e dunque oltre il termine anzi detto.

Nel merito, poi, per quanto ancora rileva in questa sede, riteneva infondata la tesi della mancata comunicazione degli avvisi di convocazione dell'assemblea, i quali erano stati sempre indirizzati al e ricevuti dal nel domicilio che questi aveva indicato, sicché la domanda, oltre che tardiva, doveva ritenersi anche infondata.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre , formulando cinque (in realtà quattro) motivi d'impugnazione.

Resiste con controricorso il condominio.

La causa è stata rinviata a nuovo ruolo concedendo un termine all'amministratore del condominio per depositare la delibera di autorizzazione a stare in giudizio innanzi a questa Corte, delibera che non risulta essere stata prodotta.

La causa è stata nuovamente rinviata a nuovo ruolo, disponendo la rinnovazione della notifica del ricorso alla presso il difensore nel giudizio d'appello, notifica che è stata effettuata nel termine.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo parte ricorrente deduce la violazione dell'art.1137 c.c. nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla tardività dell'impugnazione delle delibere assembleari, richiamando giurisprudenza di questa Corte (Cass. n.14560/04) secondo cui in virtù del principio di conservazione degli atti processuali che conseguano lo scopo cui sono destinati, deve ritenersi equipollente al ricorso previsto dall'art.1137 c.c. la notificazione entro il termine perentorio di trenta giorni dalla



comunicazione della delibera di un atto di citazione, anche quando l'iscrizione sia avvenuta successivamente.

2. - Il secondo motivo denuncia il vizio d'insufficiente e contraddittoria motivazione in merito alla ritualità dell'invio delle convocazioni assembleari e alla tardività dell'impugnativa delle delibere. Sostiene parte ricorrente che il LN pur essendo proprietario per la quota di un decimo di un'unità immobiliare compresa nel condominio, la restante frazione appartenendo a AD , non è mai stato invitato a partecipare alle assemblee del 14.5.1993, 3.6.1993 e 24.6.1994, né tanto meno i relativi esiti gli sono stati comunicati al domicilio o alla residenza, com'è dimostrato dal fatto che le lettere di comunicazione sono state inviate, ma mai ricevute, ad un indirizzo completamente diverso da quello di residenza anagrafica. Il condominio ha inviato a suo piacimento le comunicazioni ora in Bisceglie, , ora in Molfetta, . Le raccomandate inviate in Bisceglie non sono mai state ricevute perché gli avvisi di ricevimento sono stati firmati da persona non autorizzata a riceverle, non essendovi alcuna precisazione accanto alla firma ivi contenuta.

3. - Con il terzo motivo è denunciata l'insufficiente e contraddittoria motivazione in merito ai motivi d'impugnazione proposti da AD . La Corte territoriale, seguendo un iter motivazionale contorto, ha ritenuto che l'eventuale omissione di convocazione dell'altra comproprietaria debba ritenersi sanata in considerazione del fatto che la stessa abbia comunque avuto notizia delle convocazioni, avendo il LN agito anche in rappresentanza di lei, anche in forza del principio di buona fede e in



manca di pregressi o successivi atti di dissociazione dell'altro comproprietario.

Siffatta argomentazione non tiene conto delle numerose circostanze dedotte al riguardo, quali il fatto che la [D] anni a dietro, risultava essere stata destinataria degli avvisi di convocazione dell'assemblea condominiale; e la circostanza che, allorché tali comunicazioni cessarono di pervenirle, la [D] invitò l'amministratore del condominio a renderla partecipe sia delle convocazioni, sia degli oneri condominiali da pagare, e successivamente ad un ulteriore scambio di corrispondenza le comunicazioni tornarono ad esserle effettuate.

Inoltre, l'orientamento giurisprudenziale richiamato dalla Corte d'appello, secondo cui affinché uno dei comproprietari pro indiviso possa ritenersi ritualmente avvertito della convocazione dell'assemblea di condominio, è sufficiente che, consegnato l'avviso ad un comproprietario, questi abbia reso edotti gli altri della convocazione, si riferisce a casi in cui i comproprietari erano tra loro coniugi conviventi, mentre nel caso di specie il [LN] e la [D] non sono legati né da vincolo di coniugio, né da rapporto di convivenza.

4. - Con il quarto motivo è dedotta l'omessa motivazione su alcuni motivi d'appello, quali l'adozione delle delibere in mancanza di tabelle millesimali approvate e in assenza di verifica dei poteri di voto e di constatazione della regolarità dell'assemblea; la tenuta di quest'ultima, in seconda convocazione, lo stesso giorno della prima convocazione; la mancata approvazione del deliberato di spesa; e il mancato rispetto del termine dilatorio di cinque giorni tra l'avviso di convocazione e la tenuta dell'assemblea.



5. - Il quinto motivo è apparente, in quanto non contiene alcuna censura, ma si limita a prospettare un diverso regolamento delle spese del doppio grado di giudizio quale conseguenza dell'eventuale accoglimento del ricorso.

6. - Il primo mezzo è da accogliere, sul rilievo coordinato dei seguenti due principi di diritto.

In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato (Cass. S.U. n. 8491/11).

Ciò posto, va ulteriormente osservato che la notificazione della citazione – ancorché non seguita dall'iscrizione della causa a ruolo (art. 171, 1° comma c.p.c.), né dalla costituzione delle parti nei termini loro rispettivamente assegnati – è sufficiente a determinare la pendenza della lite, poiché la mancata costituzione non comporta senz'altro l'estinzione del processo, il quale, benché in stato di quiescenza, può essere riassunto ai sensi dell'art. 307 c.p.c. (cfr. Cass. nn. 3335/69 e 3205/58). Pertanto, la riassunzione della causa non iscritta a ruolo non determina l'instaurazione di un nuovo giudizio, ma la prosecuzione di quello già pendente, con la conseguenza che gli effetti sostanziali e processuali della domanda permangono inalterati e riferiti, quanto alla loro produzione, alla data della notifica della prima citazione.

6.1. - Dunque, nella specie, rettamente introdotta la domanda con citazione e non con ricorso, la riassunzione della causa ne ha conservato gli effetti



sostanziali e processuali, sicché l'impugnazione delle delibere condominiali ex art. 1137 c.c. deve ritenersi tempestivamente proposta.

7. - L'accoglimento del suddetto motivo determina l'assorbimento di tutti gli altri mezzi d'annullamento proposti.

8. - La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Bari, che ai sensi dell'art. 385, 3° comma c.p.c. provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Bari, che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'11.4.2013.

Il Consigliere estensore
dr. Felice Marina

Il Presidente
dr. Luigi Piccialli

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 11 GIU. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI