

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Catania, Seconda Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio, composta dai seguenti Magistrati:

- 1) Dott. Giovanni Dipietro - Presidente Rel. Est.
- 2) Dott. Roberto Centaro - Consigliere
- 3) Dott. Massimo Escher - Consigliere

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1814/2018 R.G., avente ad oggetto: Impugnazione di deliberazione assembleare condominiale,

Tra

Condominio di via (?), in A. (c.f. (...)), in persona dell'Amministratore pro - tempore, rappr. e difeso dall'Avv. Gi.Ca.

- Appellante -

Contro

(...), nata ad A. il (...) (c.f. (...)), residente ad A., in via L. P., n. 12, rappr. e difesa dall'Avv. Ursula Raniolo.

- Appellata -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 1554/2018 del 31 luglio/8 agosto 2018 (resa nel procedimento iscritto al n. 4521/2017 R.G.), il Tribunale di Siracusa (adito in primo grado da (...) per la declaratoria di nullità o per l'annullamento della deliberazione del 30 giugno 2017 dell'assemblea del Condominio di via (...), e per la revoca dell'amministratore) così statuiva:

- 1) dichiarava l'inammissibilità, nella sede processuale di cognizione ordinaria, della domanda attrice di revoca dell'amministratore del condominio;
- 2) annullava l'impugnata deliberazione assembleare;
- 3) condannava il Condominio convenuto al rimborso, in favore dell'attrice, di metà delle spese del giudizio, compensando per il resto tra le parti le stesse spese.

Con atto di citazione notificato in data 25 settembre 2018, il Condominio di via L. P., n. 12, in A., proponeva appello avverso la menzionata sentenza, formulando un unico motivo di gravame.

Si costituiva in giudizio (...), che deduceva l'inammissibilità e l'infondatezza dell'appello.

All'udienza del 12 febbraio 2019 la causa veniva posta in decisione, con l'assegnazione di termini (sino al 15 aprile 2019) per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Motivi della decisione

Va preliminarmente disattesa l'eccezione di inammissibilità (ex art. [342 c.p.c.](#)) dell'appello, dedotta da (...) sul rilievo del difetto di specificità del motivo di gravame.

Va invero osservato che:

a) secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. un., n. 27199/2017), gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83 art. 54 (convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134), vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice. Resta tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di revisio *prioris instantiae* del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata, che l'atto di appello debba rivestire particolari forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado;

b) nel caso di specie, i detti requisiti di ammissibilità dell'impugnazione devono ritenersi essere stati soddisfatti, alla stregua dell'articolata indicazione, nell'atto di appello, sia delle

questioni controverse tra le parti e dei contestati punti di decisione contenuti nell'impugnata sentenza, sia di adeguate argomentazioni di critica e di confutazione della ratio decidendi seguita dal giudice di prime cure.

Deve ritenersi coperto da giudicato -per difetto di impugnazione sul punto- il capo della sentenza di primo grado relativo alla declaratoria di inammissibilità, nella sede processuale di cognizione ordinaria, della domanda attrice di revoca dell'amministratore del condominio.

Cio' premesso, con l'unico motivo di gravame l'appellante deduce l'erroneità della sentenza di primo grado per violazione del disposto di cui agli artt. 1441 e 1137 c.c., 66, comma terzo, disp. att. c.c. e [112 c.p.c.](#), e rileva al riguardo: a) che l'impugnata deliberazione assembleare del 30 giugno 2017 è stata annullata per omessa convocazione della condòmina (...) (quale proprietaria di un garage); b) che, anche a prescindere dalla circostanza che la stessa Pr., comproprietaria (in regime di comunione legale dei beni), insieme con il marito (...), del garage in questione e dell'appartamento al quarto piano di via P., n. 12, In A., doveva essere considerata a conoscenza della convocazione e presente all'assemblea condominiale (in quanto rappresentata come sempre dal marito comproprietario regolarmente convocato), è pacifico il principio (affermato dalla giurisprudenza di legittimità) che l'omessa convocazione di un condòmino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assembleari, e, pertanto, l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge; c) che, di conseguenza, il condòmino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condòmini; d) che, inoltre, non avendo la P. specificamente richiesto l'annullamento della deliberazione in questione per mancata convocazione della (...), e non essendo rilevabile d'ufficio la relativa eccezione di invalidità della deliberazione, il pronunciato annullamento della stessa ha concretato la violazione del principio di cui all'art. [112 c.p.c.](#)

Il motivo è fondato.

Va infatti osservato che:

a) già con la sentenza n. 4806/2005, le sezioni unite della Corte di Cassazione hanno sancito il principio che la mancata convocazione -per l'assemblea condominiale- di uno dei proprietari costituisce vizio di annullabilità e non di nullità delle deliberazioni assembleari in tal modo adottate;

b) l'art. 66, comma terzo, disp. att. c.c. (nel testo introdotto dall'art. [20, comma primo, della L. n. 220 del 2012](#)) prevede espressamente che "in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati";

c) coerentemente sia con l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale (v. anche Cass. n. 17486/2006; Cass. n. 10338/2014) affermativo della mera annullabilità delle deliberazioni assembleari condominiali viziata da omessa convocazione di un condòmino, sia con la citata disposizione normativa dell'art. [66 disp. att. c.c.](#), la Suprema Corte ha ritenuto che, in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, costituendo appunto l'omessa convocazione di un condòmino motivo di annullamento, e non già di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea, trova applicazione l'art. [1441 c.c.](#), secondo il quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge, e, di conseguenza, il condòmino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condòmini" (Cass. n. 8520/2017);

d) nel caso di specie, non soltanto la condòmina (...) (odierna appellata) non è, dunque, legittimata a far valere l'eventuale profilo di annullabilità (per omessa convocazione dell'altra condòmina P. C.) dell'impugnata deliberazione assembleare, ma, inoltre, il giudice di primo grado ha posto, a sostegno della sua statuizione di annullamento della stessa deliberazione, il predetto profilo di annullabilità (deducibile soltanto dalla stessa (...) - rimasta estranea al presente giudizio - e non rilevabile d'ufficio; artt. 1441, comma primo, c.c. e 66, comma terzo, disp. att. c.c.), così violando il principio generale di cui all'art. [112 c.p.c.](#) (corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato).

In considerazione della sopra evidenziata sussistenza del vizio di extrapetizione (dedotto dall'appellante) dell'impugnata sentenza di primo grado, va quindi dichiarata la nullità - ex art. [112 c.p.c.](#) - del capo della stessa sentenza relativo all'annullamento dell'opposta delibera.

Non rientrando il pur rilevato vizio di extrapetizione tra le tassative ipotesi di rimessione al primo giudice ex art. [354 c.p.c.](#), questo giudice d'appello deve peraltro trattenere la causa e decidere sul merito, nei limiti dell'oggetto delineato dalle effettive domande delle parti (Cass. n. [4836/91](#); Cass. n. [13892/2005](#)).

Cio' comporta la necessita' di esaminare il profilo di impugnazione (ritenuto assorbito dalla sentenza di primo grado e,peraltro,l'unico ad essere stato specificamente ed espressamente riproposto -ex art. [346 c.p.c.](#)- dall'appellata (...) con la comparsa di risposta depositata nel presente procedimento di appello) della deliberazione relativo alla dedotta,omessa convocazione della stessa (...) per l'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017.

E,al riguardo,la proposta impugnazione di deliberazione assembleare e' fondata e va accolta.

Va invero osservato che:

a) dalla documentazione acquisita in atti e' dato desumere che l'avviso di convocazione dell'assembleacondominiale dei giorni 29 giugno 2017 e 30 giugno 2017 e' stato indirizzato a G.M. (e dallo stesso sottoscritto per ricezione),ma non anche al di lui coniuge (...) (odierna appellata),comproprietaria (insieme con il marito) di un appartamento e di un vano garage facenti parte dell'edificio condominiale in questione (giusta atto di vendita del 2 luglio 1973);

b) ai sensi dell'art. [66,comma terzo,seconda parte,disp. att. c.c.](#),tale omessa convocazione determina l'annullabilita' della conseguente deliberazione assembleare,in quanto adottata nell'assenza della condòmina (...),non convocata e,pertanto,attivamente legittimata alla relativa impugnazione;

c) non rilevano in contrario -nel senso,cioe',di precludere l'effettiva configurabilita' del detto motivo di annullabilita' della deliberazione assembleare- ne' l'effettuazione dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente (G.M.) della P. e la concreta ricezione di tale avviso da parte del primo (in quanto,a norma degli artt. 1136,comma sesto,c.c. e 66,comma terzo,prima parte,disp. att. c.c.,"l'assemblea non puo' 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"),ne' l'avvenuta partecipazione del predetto G.M. all'assemblea condominiale del 30 giugno 2017 (in quanto egli non ha manifestato,in quella sede,la sua eventuale qualita' di rappresentante della moglie e,inoltre,non risultava provvisto della delega scritta,al riguardo necessaria ex art. [67,comma primo,c.c.](#)).

Alla stregua di quanto sopra esposto, va quindi annullata l'impugnata deliberazione dell'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017.

Restano assorbiti gli altri motivi di (eventuale) invalidità della deliberazione assembleare in questione, dedotti in primo grado dalla (...) e, peraltro, riproposti dalla stessa, nella comparsa di risposta depositata nel presente procedimento di appello, soltanto genericamente.

Va confermato il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali.

Le spese processuali sostenute dall'appellata nel presente giudizio di appello - da liquidarsi in dispositivo secondo la vigente tariffa forense - seguono la soccombenza e vanno poste a carico dell'appellante.

Per questi motivi

La Corte,

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1814/2018 R.G.A.C.,

dichiara la nullità - ex art. [112 c.p.c.](#) - del capo dell'impugnata sentenza inter partes n. n. 1554/2018 del 31 luglio/8 agosto 2018 del Tribunale di Siracusa relativo all'annullamento dell'opposta delibera;

nel merito, annulla l'impugnata deliberazione del 30 giugno 2017 dell'assemblea del Condominio di via L. P., n. 12, in A.;

conferma il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali;

condanna il Condominio appellante al rimborso, in favore di (...), delle spese del presente giudizio di appello, che liquida in complessivi Euro 3.308,00 per compensi di avvocato (di cui Euro 980,00 per fase di studio, euro 675,00 per fase introduttiva ed Euro 1.653,00 per fase decisionale), oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% dei predetti compensi.

Così deciso in Catania il 18 aprile 2019.

Depositata in Cancelleria il 23 aprile 2019.