



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.04/03/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9644/2019 R.G. proposto da:

SERGIO, elettivamente domiciliato in ROMA
, presso lo studio dell'avvocato
rappresentato e difeso dall'avvocato

;

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO	EDIFICI N 2 E N 3, elettivamente do-
miciliato in ROMA	, presso lo studio dell'avvocato
	rappresentato e difeso
dall'avvocato	;

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO GENOVA n. 54/2019 depositata il 15/01/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/03/2025 dal Consigliere REMO CAPONI.



FATTI DI CAUSA

La controversia concerne l'impugnazione di una delibera assembleare del Condominio, con cui erano stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria alla copertura dei vani autorimesse di due edifici, la scelta dell'impresa esecutrice e la nomina di tecnici per la direzione dei lavori e la sicurezza. Il condomino Sergio proponeva impugnazione dinanzi al Tribunale di Genova lamentando l'illegittimità della delibera per il mancato rispetto del termine ex art 66 disp. att. c.c. di convocazione dell'assemblea di condominio, nonché per l'assenza nel verbale di allegati relativi alle offerte economiche esaminate e al computo metrico che aveva determinato la scelta dell'impresa esecutrice. Inoltre, riteneva incomprensibile il riparto della spesa approvata e ingiustificata la nomina del coordinatore della sicurezza. L'impugnazione è stata rigettata in primo e in secondo grado.

Ricorre in cassazione il condomino con tre motivi. Resiste il Condominio con controricorso e memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Si censura la decisione della corte di appello nella parte in cui ha ritenuto sufficiente, per il rispetto del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'assemblea, la dimostrazione che l'avviso di convocazione fosse pervenuto all'indirizzo del destinatario, richiamando l'art. 1335 c.c. Secondo la parte ricorrente, tale interpretazione contraddice il principio secondo cui l'avviso di convocazione è un atto unilaterale recettizio, dovendosi far riferimento alla data di effettiva ricezione.

Il primo motivo è rigettato.

«Ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il



condominio dimostri la data in cui l'avviso di convocazione è pervenuto all'indirizzo del destinatario, ex art. 1335 c.c., trattandosi di atto unilaterale recettizio, sicché, nell'ipotesi in cui lo stesso sia inviato con lettera raccomandata e questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro». Così Cass. 8275/2019, che ha confermato il proprio precedente orientamento (cfr. Cass. 23396/2017), da confermare ulteriormente qui.

Nel caso di specie, è corretta la statuizione dei giudici di merito secondo cui è stato rispettato il termine di cinque giorni intercorrente tra il 26/5 (data di rilascio dell'avviso di giacenza della raccomandata che invitava il destinatario a ritirare il plico presso l'ufficio postale) e il 31/5 (data della prima convocazione).

2. - Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1136 e 1130 c.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Si critica la decisione della Corte di appello nella parte in cui ha escluso che il verbale assembleare dovesse contenere o allegare i documenti utilizzati per la deliberazione, in particolare le tabulazioni di raffronto tra le offerte delle imprese. Si sostiene che la mancata allegazione abbia compromesso il diritto dei condomini di esercitare il controllo e l'eventuale impugnazione della delibera entro i termini decadenziali.

Il secondo motivo è rigettato.

Afferma la sentenza sul punto: *«Nessuna disposizione di legge prevede – né conseguentemente sanziona la relativa inosservanza – che al verbale debbano essere allegati i documenti, nel caso in esame i preventivi (che nella fattispecie tra l'altro erano stati previamente esaminati da una specifica commissione all'uopo incaricata). Il verbale risulta redatto in modo chiaro ed analitico, contenendo chiaro riferimento a ciò che è avvenuto in assemblea,*



all'esame delle 'imprese valide e meritevoli di aggiudicazione' ed in particolare alla scelta dell'impresa aggiudicataria. La possibilità per ciascun condomino di esaminare i documenti sulla cui base le delibere vengono assunte non è preclusa dalla mancata allegazione degli stessi al verbale, sussistendo la possibilità per ciascuno di visionare la documentazione presso l'amministratore, qualora non decida di partecipare all'assemblea. Nessuna violazione di legge sussiste e, soprattutto, nessun diritto del condomino viene pregiudicato dalla mancata allegazione. Infondato è il richiamo all'art. 1136 c.c. non ravvisandosi alcuna omissione della verbalizzazione, né tanto meno parzialità della stessa».

Le argomentazioni della Corte distrettuale sono corrette e meritano di essere confermate.

3. - Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 1123, 1125, 1421 e 1422 c.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha dichiarato inammissibile la contestazione relativa alla ripartizione delle spese condominiali, ritenendo che la questione non fosse stata sollevata in primo grado. Si sostiene che la delibera abbia modificato illegittimamente i criteri legali di riparto delle spese e che, trattandosi di una nullità, la questione fosse rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo.

Il motivo è infondato.

La contestazione del criterio di riparto delle spese non era stata svolta in primo grado e la Corte distrettuale ha dichiarato correttamente inammissibile il correlativo motivo di appello su tale questione. Infatti, secondo Cass. SU 9839/2021 sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, n. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili – come nel caso di specie – le



deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 co. 2 c.c.

Consta poi che la delibera è stata successivamente confermata con una nuova decisione assembleare non impugnata. A tale proposito, è superfluo aggiungere che non si può accedere alla richiesta di cessazione della materia del contendere, peraltro formulata dal ricorrente in guisa dubitativa.

4. - La Corte rigetta il ricorso. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente a rimborsare alla parte controricorrente le spese del presente giudizio, che liquida in € 4.300, oltre a € 200 per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi, e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 04/03/2025.

La Presidente

MILENA FALASCHI

