



R.G. n. 685/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
La CORTE D'APPELLO di TORINO
sezione seconda civile

composta dai magistrati:

Marco Rossi	presidente
Angela Giunta	consigliere
Andrea Giovanni Melani	consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al ruolo generale n. 685/2024 promossa da
M **M** (c.f.), difeso dall'avv. **G** **Z**,
elettivamente domiciliato all'indirizzo
appellante

contro

Condominio (c.f.), nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, difeso dall'avv. **M** **C** **F**, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore, in Domodossola
appellato

Conclusioni

M **M** ha precisato queste conclusioni: «contrariis reiectis e previe tutte le declaratorie, anche incidentali del caso, voglia la Corte d'Appello adita accogliere il presente

appello per i motivi dedotti in narrativa, conseguentemente riformare in toto l'impugnata Ordinanza pronunciata in data 03/05/2024 (Cron. n. 1963/2024 del 06/05/2024 Rep. n. 216/2024 del 07/05/2024) dal Tribunale di Verbania in composizione monocratica nella persona del Giudice Unico dott.ssa Cristina Persico, nel giudizio iscritto al n. 1573/2022 R.G. e per l'effetto accogliere le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano:

- Voglia il Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria, contrariis reiectis e in accoglimento della presente impugnazione per i motivi sopra esposti, accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità delle deliberazioni assunte dall'assemblea del [REDACTED] in data 05/10/2022.

E con vittoria di spese, competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio e conseguente condanna del convenuto appellato alla restituzione in favore dell'attore appellante dell'importo che verrà corrisposto a titolo di spese di lite liquidate con l'impugnata Ordinanza».

Il Condominio [REDACTED] ha precisato queste conclusioni: «Voglia l'On.le Corte D'Appello di Torino

- dichiarare inammissibile l'appello proposto da [REDACTED] per carenza dei requisiti di cui agli artt. 342 c.p.c e 348 bis c.p.c.;

- in ogni caso, rigettare le domande dell'appellante, perché infondate in fatto ed in diritto, confermando integralmente l'ordinanza emessa in data 03.05.2024 (Cronol. 1963/2024 del 06.05.2024) dal Tribunale di Verbania nel procedimento RG n. 1573/2022.

Con favore di spese anche generali, competenze ed onorari di secondo grado».

Svolgimento del processo

1. M [REDACTED] M [REDACTED] aveva convenuto il Condominio [REDACTED] innanzi al Tribunale di Verbania, proponendo impugnazione delle delibere assembleari del 5 ottobre 2022.

Il ricorrente aveva rappresentato che era stata fissata l'assemblea straordinaria, per trattare anche dell'affidamento dei lavori ammessi al "bonus 110%" e ai "bonus trainati" e per il riconoscimento degli oneri professionali ai tecnici incaricati, in data 4 ottobre 2022, in prima convocazione, e in data 5 ottobre 2022, in seconda convocazione, con lettera del 26 settembre 2022, pervenutagli il giorno successivo.

Il ricorrente aveva esposto che, in seconda convocazione, l'assemblea aveva discusso inoltre del problema, sopravvenuto, delle infiltrazioni d'acqua in alcuni appartamenti, non



iscritto all'ordine del giorno, e, con riguardo all'argomento dei lavori collegati ai bonus fiscali, aveva deliberato di proseguire con i progetti "ecobonus 110%" e "bonus minori", di approvare il preventivo dei tecnici, compreso il riconoscimento di un acconto, di affidare a [REDACTED] s.r.l. l'esecuzione delle opere, infine, di incaricare i condòmini [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] di segnalare ai tecnici eventuali altre opere da inserire nel progetto.

Il ricorrente aveva lamentato che l'amministratore non aveva il potere di convocare l'assemblea per trattare affari non urgenti, perché operava in regime di *prorogatio*, la convocazione era stata fatta sette giorni prima dell'adunanza in prima convocazione, anziché dieci giorni prima, come prescritto dal regolamento, il verbale non dava conto della trattazione dell'affare urgente sopravvenuto, dei costi preventivati per le prestazioni dei tecnici, del rischio del mancato assorbimento nel beneficio fiscale, qualora non si fosse addivenuti alla cessione dei crediti d'imposta, della sintesi dei quesiti che aveva posto e delle risposte fornite, dell'anticipo da versare ai tecnici e della scadenza del versamento, delle deleghe delle condomine [REDACTED] e [REDACTED].

Il ricorrente aveva altresì lamentato che il verbale riportava l'esito delle votazioni in forma generale, e non a conclusione della discussione dei singoli argomenti, e l'omessa costituzione del fondo speciale d'importo pari all'entità dei lavori deliberati.

Il ricorrente aveva dunque chiesto la dichiarazione di nullità ovvero l'annullamento delle delibere.

2. Il Condominio [REDACTED] si era costituito in giudizio, contestando le difese avversarie e chiedendo il rigetto delle domande, nonché la condanna del ricorrente al risarcimento del danno per lite temeraria, da liquidarsi anche in via equitativa.

3. Con ordinanza del 3-7 maggio 2024, il Tribunale di Verbania ha rigettato il ricorso e ha condannato il ricorrente alla refusione delle spese di lite.

4. Avverso l'ordinanza, M [REDACTED] M [REDACTED] ha proposto appello sulla base di tre motivi e ha riproposto le domande avanzate in primo grado.

Il Condominio [REDACTED] ha chiesto il rigetto, anche in rito, dell'appello.

5. Non è stata espletata attività di istruzione probatoria.

A seguito delle difese finali, la decisione della causa è stata riservata al collegio.

Motivi della decisione



1. L'appellato ha eccepito l'inammissibilità dell'appello *ex art. 342 c.p.c.*

L'eccezione non è fondata.

L'appello è redatto in conformità alla forma prescritta, atteso che sono individuabili sia la parte volitiva (la riforma della sentenza con conseguente dichiarazione di nullità ovvero annullamento delle delibere impugnate), sia la parte argomentativa a sostegno delle ragioni dell'auspicata riforma.

L'eccezione è rigettata.

2. Con il primo motivo d'appello, l'appellante ha impugnato il rigetto delle domande in relazione al vizio da tardiva convocazione.

L'appellante ha dedotto l'erroneità della decisione, perché il giudice di primo grado non ha tenuto conto che la convocazione dell'adunanza nei suoi confronti era avvenuta in violazione del termine di dieci giorni di preavviso previsto dal regolamento condominiale.

Il motivo è fondato.

È pacifico che l'appellante è stato convocato il 27 settembre 2022 per l'adunanza del 4 ottobre 2022, in prima convocazione, quindi sette giorni prima (cfr. p. 2 ord.).

L'accertamento del vizio dedotto richiede di risolvere plurime questioni, in fatto e in diritto.

2.1. In fatto, si pone la questione interpretativa del regolamento condominiale.

L'art. 14, co. 1, del regolamento dispone in questi termini: *«L'assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo lettera raccomandata, spedita individualmente a ciascun condomino, almeno dieci giorni prima del giorno fissato per la convocazione»* (doc. n. 4 fasc. primo grado appellante).

Secondo l'appellante, la prescrizione del preavviso di dieci giorni ha valore generale, mentre, secondo l'appellato, ha valore particolare, perché da applicarsi solo ai casi in cui l'assemblea debba deliberare sul rendiconto e sul preventivo.

La questione va sciolta in conformità alla proposta dell'appellante.

Il dato letterale, punto di partenza obbligato nell'interpretazione degli atti giuridici, normativi e non (artt. 12, co. 1, disp. prel. c.c., 1362, co. 1, c.c.), è inequivoco.

La norma di cui alla disposizione trascritta ha un ambito oggettivo generale.

In negativo, non ricorre un regime differente dei termini a seconda dell'oggetto, cioè dell'ordine del giorno dell'adunanza.



L'assunto dell'appellato si fonda sul terzo comma dell'art. 14 reg. cond., a mente del quale, alla lettera di convocazione, richiamata nel secondo comma, «*dovrà essere allegata la copia del rendiconto e del preventivo*».

Dal terzo comma non si ricava una norma che circoscrive l'ambito di applicazione del termine di preavviso; d'altronde, sarebbe stato logicamente più ordinato determinarne l'ambito nel primo comma.

La norma altro non conforma che un ulteriore obbligo (formale) dell'amministratore, sorgente al momento della convocazione e rispondente all'interesse dei condòmini di avere i documenti utili per potere deliberare in modo ponderato, per le ipotesi in cui l'adunanza verta sull'esame del rendiconto e del preventivo.

2.2. In diritto, la prima questione attiene alla disponibilità da parte dell'assemblea del termine legale di convocazione.

Secondo l'art. 66, co. 3, parte prima, att. c.c., «[l]'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione».

La disposizione esprime una norma inderogabile (art. 72 att. c.c.).

L'inderogabilità va intesa non in termini assoluti, bensì in termini relativi, come si desume dalla *ratio* della norma, che funge altresì da parametro di validità della previsione regolamentare sulla forma-contenuto della convocazione, secondo l'accezione più lata di forma, comprensiva non solo delle modalità di manifestazione di volontà o di scienza, ma anche, oltre ai requisiti di contenuto, del profilo temporale (cfr. la composizione del titolo VI del libro I del codice di procedura civile, laddove, in generale, l'atto è considerato negli aspetti funzionale e temporale).

La disciplina della forma dell'avviso di convocazione (tempo, modalità, contenuto) ex art. 66, co. 3, parte prima, att. c.c. risponde all'interesse a che i condòmini (gli "aventi diritto") siano messi nella condizione di conoscere la convocazione dell'adunanza, quindi di organizzarsi per presenziarvi e di parteciparvi in modo proficuo, cioè con cognizione di causa, e così è strumentale al rispetto della collegialità propria dell'organo deliberante.

Fermo l'interesse tutelato, non vi è motivo di ritenere che il legislatore abbia previsto un unico possibile termine, presumendone la bontà per qualunque realtà condominiale.

Diversamente, si deve ritenere che il termine legale sia quello minimo (di garanzia) e che, nella loro autonomia, i condòmini possano esprimere l'apprezzamento per un diverso termine, purché più favorevole, giudicato insufficiente quello legale.



Questa conclusione è suffragata, a livello di argomenti, da quella analoga, espressa dalla giurisprudenza di legittimità, in materia di modalità di comunicazione dell'avviso di convocazione, alternative a quelle previste dall'art. 66, co. 3, parte prima, att. c.c. (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax, consegna a mano).

Secondo la Corte di cassazione, «[l]'assemblea non può, [...], validamente deliberare, né l'amministratore può comunque disporre, che gli avvisi di convocazione delle future riunioni siano inoltrati mediante messaggio di posta elettronica ordinaria. || Semmai il regolamento condominiale, allo scopo di garantire un sollecito svolgimento di tutte le attività concernenti i comuni interessi, può stabilire forme alternative di comunicazione, sempre che esse, tuttavia, prescelgano un valido sistema convenzionale di presunzione di conoscenza degli avvisi diretti agli aventi diritto, tale non rivelandosi il messaggio di posta elettronica semplice. Opera, invero, il limite dell'art. 72 disp. att. c.c., il quale, prescrive che "i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69" (Cass. civ., sez. II^a, ord. 18 giugno 2025, n. 16399).

2.3. In diritto, la seconda questione riguarda gli effetti della violazione del termine di convocazione.

L'art. 66, co. 3, parte seconda, att. c.c. sanziona la delibera assembleare adottata, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, con l'annullabilità.

In continuità con l'ordinanza gravata, per l'appellato, l'annullamento è conseguenza della violazione del solo termine minimo legale.

Questa impostazione annullerebbe la volontà dei condòmini di modificare, purché *in melius*, il termine di preavviso; non vi sarebbe sanzione alcuna per l'assemblea per il caso di inosservanza del termine regolamentare.

La violazione del termine regolamentare implica invece l'annullabilità della delibera, in forza del combinato disposto ex artt. 1137, co. 2, c.c., quale norma generale, e 66, co. 3, parte prima, att. c.c., quale norma particolare.

L'appellato ha aggiunto, in fatto, che l'art. 14, co. 1, reg. cond. fa riferimento alla spedizione dell'avviso (da farsi almeno entro dieci giorni dalla data dell'adunanza) e non alla ricezione; quindi, non si tratterebbe di un termine di garanzia assimilabile a quello legale.

Al termine "spedizione" va assegnato un significato compatibile con la ragione della previsione dell'avviso, ovvero la conoscibilità del condomino circa l'adunanza, in tempo e in modo utile per potervi partecipare proficuamente.



Sistematicamente, anche l'art. 66, co. 3, parte prima, att. c.c. non contiene la parola "ricezione" (o termini analoghi): *"l'avviso di convocazione, [...], deve essere comunicato"*.

Il concetto di comunicazione è compatibile con entrambi i momenti di cui consta, quello dell'avvio e quello del risultato.

Se non vi è dubbio che per comunicazione si intende ricezione, in ragione della *ratio* della norma, anche all'art. 14 reg. cond. va data analoga lettura razionale di norma volta a garantire agli aventi diritto un più ampio preavviso, e pertanto il termine spedizione, che ben può intendersi come sinonimo di trasmissione, quindi di comunicazione, va colto nella prospettiva del risultato della ricezione.

L'appellato ha infine posto la questione della sorte del vizio, da ritenersi sanato per effetto della partecipazione dell'appellante all'adunanza.

La difesa non è condivisibile.

Alla sanabilità del vizio osta la lettera della norma.

L'art. 66, co. 3, parte seconda, att. c.c. attribuisce la legittimazione ad impugnare la delibera per "irrituale convocazione" e al dissenziente, quale è l'appellante, e all'assente.

A volere ritenere che i vizi di convocazione siano sanati in caso di partecipazione all'adunanza del condomino non convocato o male convocato, si abrogherebbe la norma, nella parte in cui legittima all'impugnazione anche il dissenziente, per via interpretativa, quindi in modo estraneo al sistema delle fonti, che conosce la sola abrogazione mediante atto normativo (art. 15 disp. prel. c.c.).

Per opera dell'interprete, si onererebbe il condomino ad assentarsi dall'adunanza al fine di non precludersi un'eventuale impugnazione, in difformità al normale interesse di partecipare all'adunanza, anche, se del caso, per superare lacune informative dipendenti dall'invalida convocazione, e in contrasto alla collegialità dell'attività assembleare.

Il dissenziente agli effetti della norma citata non può che essere inteso il condomino che ha votato sfavorevolmente alla delibera (irrilevante il motivo, di forma o di merito).

L'art. 66, co. 3, att. c.c. non prevede alcuna forma di sanatoria per il caso in cui il condomino, non convocato o male convocato, presenzi all'assemblea, né contempla forme di rinuncia al diritto di impugnazione o di decadenza dal medesimo.

Non pare possibile pervenire ad una conclusione differente in termini sistematici.

L'introduzione di una forma di sanatoria (o di preclusioni, in senso lato, all'esercizio del diritto di impugnazione) si presta a soluzioni soggette al rischio di arbitrarietà, anche in conseguenza della personale sensibilità nei confronti degli interessi in conflitto, quello



del condomino a ricevere un'informazione completa e tempestiva dell'adunanza e quello del condominio alla stabilità della delibera assembleare.

Si potrebbe, infatti, ritenere sanato il vizio, per effetto della semplice partecipazione all'assemblea del condomino interessato a farlo valere, indipendentemente dal contegno, di denuncia o meno del vizio, oppure per effetto dell'omessa denuncia del vizio da parte del condomino oppure ancora solo nell'ipotesi in cui il condomino resti inerte, sebbene reso edotto dall'assemblea circa la ricorrenza del vizio, eccetera.

Non convincono le soluzioni riprese dall'ambito processuale.

Non si può infatti trattare la partecipazione all'adunanza condominiale alla stregua della costituzione nel processo e quindi assimilare, *sic et simpliciter*, la convocazione ad una citazione in giudizio, per la quale la particolare sanatoria dei vizi inerenti alla "*vocatio in ius*" si inserisce in un sistema di forme informato al criterio della strumentalità (art. 156, u.c., c.p.c.) e risponde anche al pubblico interesse a che il processo si concluda, nel più breve tempo possibile, con un provvedimento di merito.

Non sembra si possa parlare, più che di sanatoria, di acquiescenza (espressione che rimanda all'istituto di cui all'art. 329 c.p.c.), in quanto presuppone l'attualità dell'atto che si vuole, anche tacitamente, accettare.

La partecipazione all'adunanza non può dunque valere accettazione di qualcosa che ancora non esiste.

In ambito sostanziale, ricorre l'istituto di parte generale della convalida del contratto annullabile (art. 1444 c.c.), che, al di là dalla compatibilità con un atto collettivo (ovvero collegiale, giusta un'altra opinione) quale è la delibera assembleare, poco rileva nella prospettazione delle parti e dei tentativi di ravvisare forme di sanatoria per il caso della presenza del condomino all'adunanza: la convalida si pone a valle dell'atto, mentre la sanatoria immaginata dall'appellato opererebbe a monte, prima ancora della delibera.

Il richiamo dell'appellato al precedente giurisprudenziale del 2016 (per la precisione, Cass. civ., sez. II^a, sent. 23 novembre 2016, n. 23903) non muta la conclusione, anche solo perché si colloca in un contesto normativo differente, anteriore alla riforma del 2012 che ha riguardato anche l'art. 66, co. 3, att. c.c.

Si ritiene che il condomino non o male convocato potrà partecipare all'adunanza ed impugnare la delibera per invalida convocazione, se dissenziente.

Il dissenso ben può anche derivare dalla lacuna informativa (dipendente dall'omessa o tardiva convocazione), non superata in via di fatto nel corso dell'assemblea.



La conclusione è coerente con il dato sistematico.

L'invalida convocazione anche soltanto di un avente diritto preclude all'assemblea di deliberare: «L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati» (art. 1136, co. 6, c.c.).

Pertanto, accertato il vizio di convocazione, l'assemblea dovrebbe essere riconvocata (validamente) prima di deliberare.

Diversamente, se omesso il riscontro della valida convocazione o se ignorato il vizio riscontrato, l'assemblea si assume il rischio dell'instabilità della delibera.

Invero, ancorché con riferimento alla disciplina anteriore alla riforma di cui alla l. n. 220/2012, per continuità di questa a quella, giova evidenziare quanto statuito dalla Corte di cassazione, per cui *«l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile ratione temporis, prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (gli aventi diritto, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione [...] || È perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della Delib., in quanto non presa in conformità alla legge»* (Cass. civ., sez. II[^], sent. 3 ottobre 2019, n. 29878).

Considerato l'obbligo di verifica in capo all'assemblea, non si può onerare il singolo condomino dell'iniziativa di denunciare il vizio inerente alla convocazione, diversamente da quanto inteso dall'appellato (*«l'impugnante M. [REDACTED] aveva, presenziato all'assemblea condominiale del 05.10.2022, senza rilevare il mancato rispetto dei termini», p. 7 comp. conc. app.*).

La partecipazione all'adunanza dell'avente diritto, che potrebbe far valere il vizio di convocazione, non esime l'assemblea dal controllo della validità della convocazione (pena l'abrogazione della norma *ex art. 1136, co. 6, c.c.*) e non rende l'assemblea per ciò solo validamente convocata; d'altronde, l'assemblea può anche ritenere validamente convocati i condòmini, in base ad una valutazione errata.



Si ritiene dunque che solo un'inequivoca accettazione della delibera, con riguardo ai vizi della convocazione, possa valere acquiescenza (o anche rinuncia all'impugnazione) *in parte qua*.

La disciplina non appare affetta da vizi di costituzionalità, laddove consente anche al dissenziente, se non convocato ritualmente, l'impugnazione della delibera, segnatamente in termini di sproporzionato sacrificio dell'interesse alla stabilità delle delibere, atteso che in funzione di essa è richiesta la giusta cura nell'assicurare il rispetto delle regole anche regolamentari; tra l'altro, il rimedio al sacrificio, qualora ritenuto esistente, imporrebbe nuovamente la scelta della soluzione tra alternative, la cui pluralità è sintomo di discrezionalità, riservata al legislatore (art. 28 l. 11 marzo 1953, n. 87).

A opinare diversamente, e a ritenere possibili l'acquiescenza preventiva alla delibera o la rinuncia preventiva all'impugnazione, non può sostenersi che, dal verbale, emerge la volontà inequivoca dell'appellante in tal senso.

Il presidente dell'assemblea l'aveva dichiarata validamente costituita, perciò in modo erroneo almeno rispetto alla posizione dell'appellante, e il dissenso generalizzato espresso da quest'ultimo contrasta con la formazione di acquiescenza anche solo parziale (doc. n. 2 fasc. primo grado appellante).

2.4. Siccome l'appellato è stato convocato all'adunanza tardivamente, le delibere del 5 ottobre 2022 vanno annullate, nei limiti di quelle impugnate.

Il motivo è accolto.

3. L'accoglimento del primo motivo d'appello rende superfluo l'esame degli ulteriori motivi, vertenti su altri vizi delle delibere, inerenti alla redazione del verbale e all'omessa costituzione del fondo speciale a copertura dei costi delle opere *ex art. 1135, co. 1, n. 4)*, c.c.

4. La regolamentazione delle spese processuali è retta dal principio di causalità, di cui è espressione il criterio della soccombenza (art. 91, co. 1, parte prima, c.p.c.).

La sostanziale novità delle questioni in diritto esaminate, per l'assenza di soluzioni, anche di segno diverso, sufficientemente radicate, giustifica la compensazione integrale tra le parti delle spese processuali per entrambe le fasi (art. 92, co. 2, c.p.c., per come annullato da Corte cost. sent. 19 aprile 2018, n. 77).

5. L'appellante ha chiesto la «*condanna del convenuto appellato alla restituzione [...] dell'importo che verrà corrisposto a titolo di spese di lite liquidate con l'impugnata Ordinanza*».



La domanda è solo preannunciata e, quindi, non proposta.

Durante il processo, l'appellante non ha allegato il pagamento e la domanda è stata infatti conservata a livello di annuncio (cfr. le conclusioni rassegnate in citazione).

In assenza della proposizione di una domanda, non è possibile pronunciare (art. 112 c.p.c.).

P.Q.M.

La Corte d'appello di Torino, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando, in riforma dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Verbania 3-7 maggio 2024:

annulla le delibere del 5 ottobre 2022, limitatamente a quelle impugnate;

compensa per intero tra le parti le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso in Torino, nella camera di consiglio del 3 giugno 2026.

Il consigliere estensore

Andrea Giovanni Melani

Il presidente

Marco Rossi

