

Civile Ord. Sez. 2 Num. 15567 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: MUSI EMANUELA
Data pubblicazione: 21/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26956/2020 R.G. proposto da:

BELLAVIA Anna Maria, rapp.ta e difesa giusta procura in calce al ricorso
dall'avv. Angelo Magliarisi

-RICORRENTE-

contro

CONDOMINIO VIA VESPUCCI 9 in LICATA, in persona dell'amministratore
p.t., rapp.to e difeso dall'avv. Giuseppe Angelo Rizzo

-CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza n. 11/2020 resa dalla Corte di appello di Palermo
dell'8.1.2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/05/2026, dal
Consigliere Emanuela Musi.

FATTI DI CAUSA

Anna Maria Bellavia impugnava le delibere assembleari dell'11.2.2014, 21.03.2014, 10.05.2014, 19.06.2014, 11.2.2015, 27.2.2015 (della cui esistenza assumeva di aver appreso in seguito alla notifica del decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali), lamentandone la mancata comunicazione, in qualità di condomina assente. Il condominio di Via Vespucci 9 in Licata si costituiva, eccependo la decadenza dalla impugnazione ex art. 1137 c.c. Il giudice di primo grado rigettava le domande attoree. L'appello proposto dalla Bellavia veniva rigettato. Propone ricorso per cassazione la Bellavia affidandolo a tre motivi e resiste con controricorso il Condominio.

Il difensore del Condominio ha depositato memoria ex art. 380 *bis* 1 co. c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., per aver la Corte di appello errato nel ritenere non contestata l'avvenuta conoscenza dei verbali di assemblea in epoca precedente alla notifica del decreto ingiuntivo.

Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., per aver la Corte di appello omesso di pronunciarsi sulla domanda di annullamento delle delibere impugnate.

Con il terzo motivo, la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1423 e 1137 c.c. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., per aver escluso la Corte di appello la sussistenza dei presupposti per dichiarare nulle alcune delle delibere impugnate.

Il condominio controricorrente eccepisce la inammissibilità di tutti i motivi: il primo, in quanto mira a porre in discussione la valutazione della sussistenza o della insussistenza della "non contestazione" compiuta dal

giudice di merito e per violazione del principio di autosufficienza (per la mancata trascrizione degli atti sulla cui base il giudice di merito ha ritenuto integrata la non contestazione), il secondo per difetto di autosufficienza, il terzo per la mancata indicazione da parte della ricorrente dei profili di violazione delle disposizioni indicate.

Le eccezioni preliminari vanno disattese. Invero, con riferimento al primo motivo, la Bellavia deduce la violazione di legge nella parte in cui la Corte territoriale ha affermato come "non contestata" la circostanza dell'avvenuta comunicazione dei verbali di assemblea, laddove oggetto di censura fin dal primo grado di giudizio, poi reiterata in tutti le successive difese, è stato proprio il fatto della omessa comunicazione del verbale (rilevante non quale vizio in sé del deliberato, ma quale elemento inidoneo a determinare la decorrenza del termine di decadenza per la relativa impugnativa). Quanto al secondo e al terzo motivo, dalla lettura complessiva del ricorso è dato evincere tanto il riferimento ai vizi delle delibere assembleari di cui la Bellavia lamenta l'omessa valutazione da parte della corte territoriale, quanto i profili di invalidità dedotti.

Il primo motivo è fondato e va accolto.

Va premesso che la comunicazione ai condomini assenti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine decadenziale di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 2, c.c., deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni. Spetta all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, la valutazione della completezza di tale conoscenza (in tal senso, Cass. 19 marzo 2026 n. 6626; Cass. sez. 2 n. 16081 del 2.8.2016; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966).

Con specifico riferimento all'avviso di convocazione all'assemblea condominiale, Cass Sez. 2, n. 16399/2025 ha avuto modo di affermare che solo la posta elettronica certificata (e non la *e-mail*), consentendo di ritenere la stessa giunta all'indirizzo del destinatario, determina una presunzione di conoscenza dell'atto analoga a quella prevista per le dichiarazioni negoziali dall'art. 1335 c.c. Tuttavia, va rilevato che, mentre per l'avviso di convocazione, l'art. 66 disp att. c.c., riformato nel 2012, ha stabilito forme specifiche di comunicazione (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano), l'art. 1137, comma 2, c.c. non fornisce indicazioni vincolanti circa la modalità di "comunicazione" della deliberazione ai condomini assenti, che resta libera; nondimeno, la stessa, quale atto unilaterale recettizio, può presumersi conosciuta solo alle condizioni dell'art. 1335 c.c. Al riguardo, questa Corte ha affermato che soltanto con il recapito del verbale all'indirizzo del destinatario sorge la presunzione, "*iuris tantum*", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa (Cass. Sez. 2, n. 29386 del 28/12/2011; anche Cass. Sez. 2 n. 16081 del 2/8/2016). Si è poi chiarito che "*con l'invio a casella email ordinaria vengono a mancare tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario*" e che la "*ricevuta di avvenuta consegna, propria solo della regolare notifica a mezzo Pec, non (è) sostituibile, con validi effetti legali, da eventuali forme meno rigorose di analogo documentazione della posta mail ordinaria*" (Cass. n. 35922 e n. 15345 del 2023; più di recente, Cass. n. 16399 del 18/06/2025). Nel caso che occupa, posto che l'indirizzo di posta elettronica non risulta *ictu oculi* immediatamente riferibile alla Bellavia (non essendo neppure

composto dal nome e cognome della stessa), in assenza di prova dell'arrivo "all'indirizzo del destinatario" ex art. 1335 c.c. (inconfigurabile, dunque, con riferimento alla modalità di comunicazione tramite posta elettronica ordinaria), non appare dimostrato l'avvenuto recapito della comunicazione del verbale alla condomina assente, occorrente per individuare il "*dies a quo*" per l'impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Il primo motivo va, pertanto, accolto, restando assorbito il secondo motivo di ricorso, il quale lamenta un vizio di omessa pronuncia che è in realtà implicitamente spiegato dalla prima censura.

Quanto al terzo motivo di ricorso, la sentenza impugnata, nell'escludere la ravvisabilità dei vizi di nullità delle delibere in esame, ha risolto la questione di diritto conformemente al principio enunciato da Cass. S.U. n. 9839 del 14.4.2021, secondo cui "*in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, 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, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili 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, comma 2, c.c."

Va pertanto accolto il primo motivo di ricorso, dichiarandosi assorbito il secondo motivo, mentre va respinto il terzo motivo. La sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, che esaminerà nuovamente la causa uniformandosi ai principi enunciati e ai rilievi svolti, regolando anche le spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo e rigetta il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 12 maggio 2026 e, in sede di riconvocazione, del 19 maggio 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa