



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**N. 10613/2019 R.G.**

Il Tribunale, nella persona del giudice unico, Dott.ssa Giulia Paolini, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al **N. 10613/2019 R.G.** promossa da:

██████████ (c.f. ██████████) rappresentato e difeso dall'avv. ██████████  
██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in San Donà di Piave (VE), Viale  
██████████ giusta procura allegata in atti;

**attore**

**contro**

**CONDOMINIO** ██████████ (c.f. ██████████) in persona  
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ed elettivamente  
domiciliato presso il suo studio sito in Padova ██████████ 2 – Torre A, giusta procura  
allegata in atti;

**convenuto**

**Oggetto:** impugnazione delibera condominiale;

**CONCLUSIONI**

come da verbale d'udienza del 28/01/2021



### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato via pec il 17/10/2019, il signor [REDACTED] [REDACTED] proprietario di unità immobiliare facente parte del Condominio [REDACTED] sito in Jesolo, [REDACTED] n. [REDACTED] ha convenuto in giudizio quest'ultimo per ottenere l'annullamento/nullità della delibera assembleare adottata, in seconda convocazione, il giorno 14/7/2019 (doc. 4, attoreo), lamentandone l'illegittimità nella sua globalità e, in particolare, deducendo preliminarmente la ritardata notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ricevuto solamente il 9/7/2019 (doc. 2, attoreo) e, in via subordinata, la palese illegittimità di quanto statuito al punto 8) dell'O.d.g. avente ad oggetto la "*Gestione utilizzo scoperto condominiale da parte del* [REDACTED]

Il Condominio "[REDACTED]", costituitosi tempestivamente con comparsa di costituzione e risposta depositata l'11/3/2020, ha chiesto in via preliminare il rinnovo della procedura di mediazione e, nel merito, un differimento della causa al fine di consentire all'Assemblea dei condomini la proposta di revoca/annullamento della delibera oggetto di impugnativa, con conseguente declaratoria della cessata materia del contendere.

Espletata con esito negativo la procedura di mediazione (v. docc. 5- 7, attoreo), alla prima udienza, su istanza del patrocinio di parte convenuta, veniva così disposto rinvio della causa ai fini sopraindicati, rimettendosi parte attrice al volere del giudice.

Alla successiva udienza del 28/1/2021, il patrocinio del Condominio convenuto ha depositato copia cartacea del verbale di assemblea condominiale svoltasi il 17.10.2020, rappresentando l'intervenuto annullamento della delibera oggetto di impugnativa e chiedendo, pertanto, la declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Parte attrice confermava predetta circostanza, insistendo purtuttavia per la refusione delle spese di lite.

La causa, così istruita in via esclusivamente documentale, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 28/01/2021, previa concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse



conclusionali e le memorie di replica.

Orbene, come si è poc' anzi detto, il condominio convenuto ha rappresentato che la delibera impugnata è stata sostituita da altra delibera alla successiva assemblea del 17/10/2020 (doc. n. 9 fascic. parte convenuta). Sul punto non è stata formulata contestazione.

Osserva il giudicante che la delibera adottata all'assemblea da ultimo citata risulta prodotta in giudizio: in applicazione analogica dell'art. 2377 c.c., in ragione dell'identità di *ratio*, va pertanto dichiarata cessata la materia del contendere, trattandosi di delibera adottata in conformità alla legge.

Ai fini della regolamentazione delle spese di lite, deve pertanto farsi ricorso al criterio della c.d. "soccombenza virtuale".

La prima doglianza di parte attrice è fondata.

L'attore lamenta l'illegittimità della delibera impugnata, assumendo, in primo luogo, la ritardata notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ricevuto solamente il 9/7/2019 (doc. 2, attoreo).

Deve osservarsi al riguardo che l'art. 1136, comma 6, c.c. prevede che "*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati*" e l'art. 66 comma 3, disp. att. c.c., stabilisce che "*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, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione*" e che "*in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione la deliberazione assembleare è annullabile*".

Secondo la costante giurisprudenza, "*ciò significa che l'avviso di convocazione deve essere non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, con la conseguenza che la mancata conoscenza, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi*



dell' art. 1137 c.c., come confermato dal nuovo testo dell' art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., introdotto dalla Legge 11/12/2012 n. 220" (così, Tribunale Lucca, 06/09/2019, n.1216).

Peraltro, anche il Regolamento del Condominio convenuto, all'art. 15, comma 2, prescrive espressamente che *“L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo e del riparto spese”* (v. doc. 8, attoreo).

Fatte queste necessarie premesse, è pacifico oltre che attestato *per tabulas* che l'attore abbia ricevuto la raccomandata contenente l'avviso per la convocazione dell'assemblea indetta per i giorni del 13 luglio 2019 (prima convocazione) e 14 luglio 2019 (seconda convocazione), solo in data 9 luglio 2019 (cfr. doc. 2 - 3 attorei) e, dunque, oltre il termine dei 5 giorni previsti per legge, il che non gli ha consentito di prendere parte all'assemblea condominiale tenutasi in seconda convocazione il 14/7/2019.

Il carattere assorbente della prima doglianza esime dalla disamina delle ulteriori censure mosse alla delibera oggetto impugnativa.

Va poi disattesa l'eccezione di irregolarità della procedura di mediazione sollevata dal Condominio convenuto.

Quest'ultimo lamenta che la mancata partecipazione alla procedura deflattiva sarebbe sostanzialmente ascrivibile all'Organismo ██████████ srl, il quale non avrebbe rispettato la disciplina legislativa vigente in materia come posta dall'art. 8 d. lgs. n. 28/2010 ed art. 71 quater disp. att. c.c.

Orbene, se è vero che, ai sensi dell'art. 71 quater, commi 3 e 4, disp. att. c.c. *«Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1135, secondo comma, del codice»* e che *«Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone...idonea proroga della prima comparizione»*, è altrettanto vero che la predetta proroga deve



essere richiesta *«su istanza del condominio»*.

Nel caso di specie, dalla documentazione allegata dal patrocinio del Condominio convenuto (v. docc. 2 – 4, comparsa), si evince che l'Organismo di mediazione di cui in parola, con nota del 5/9/2019, invitava il convenuto ad aderire alla procedura e che, a fronte della risposta dell'amministrazione condominiale, "pregava" l'Amministratore di voler convocare l'assemblea "nei tempi d'urgenza" (vds. doc. 3 ctp.) e di voler fornire "nel più breve tempo possibile, vostra risposta".

A predetta richiesta formulata dall'Organismo seguiva la totale inerzia del Condominio convenuto: tant'è che si provvedeva a fissare il primo incontro alla presenza delle parti a distanza di oltre un mese dalla missiva, per il giorno 16.10.2019.

È dunque evincibile, dall'inciso *«su istanza del condominio»* di cui al disposto normativo summenzionato, come ricada in capo al Condominio l'onere di attivarsi per ottenere la proroga.

Nel caso di specie, quest'ultimo non ha fatto più pervenire alcuna risposta all'Organismo di mediazione, né tantomeno alcuna nota giustificativa.

Ogni altra questione è da ritenersi assorbita.

Il giudizio sulla c.d. soccombenza virtuale si risolve, pertanto, in una totale soccombenza del Condominio convenuto, tale da comportare la sua condanna al pagamento delle spese di lite che vanno liquidate come in dispositivo, secondo i parametri minimi del D.M. 55/2014 come aggiornato dal D.M. 37/2018 (valore indeterminabile – complessità bassa), tenuto conto della natura documentale della causa, del mancato espletamento di attività istruttoria e della trattazione di questioni di mero diritto che non hanno comportato il dispiegamento di particolare attività defensionale.

Il convenuto va altresì condannato – ai sensi dell'art. 8, comma 4 bis, D. L.vo 4 marzo 2010, n. 28 - al versamento in favore dell'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, stante l'ingiustificata mancata partecipazione al procedimento di mediazione cui era stato regolarmente invitato (cfr. verbale di mediazione, docc. 5- 7, attoreo).



**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, ogni altra diversa domanda ed eccezione respinta:

- a) dichiara cessata la materia del contendere;
- b) condanna altresì il convenuto a rimborsare all'attore le spese di lite, che si liquidano in € 2.768,00 per compensi di avvocato, € 555,55 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% e accessori come per legge;
- c) condanna altresì il convenuto - ex art. 8 co. 4 bis D. L.vo n. 28/2010 - al pagamento in favore dell'Erario di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Così deciso in Venezia, 28/06/2021

Il Giudice

Dott.ssa Giulia Paolini

