

N. R.G. 5107/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5107/2018 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ elettivamente domiciliato in ██████████ COSENZA
presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

Contro

CONDOMINIO ██████████ (C.F.), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ elettivamente domiciliato in PIAZZA ██████████ 37100 COSENZA presso il
difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

OGGETTO: impugnativa delibera assemblea del 21.03.2018 e del 07.05.2018

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

L'attrice ha citato in giudizio il condominio convenuto impugnando la delibera di assemblea ordinaria del 21.03.2018, nonché la delibera di assemblea straordinaria in prima



convocazione del 07.05.2018 al fine dichiararsi la loro nullità/annullabilità, previa sospensiva, relativamente a tutti i punti di cui all'o.d.g..

Ha esposto nell'atto introduttivo del giudizio di essere proprietaria di un immobile posto all'interno del condominio convenuto, motivando l'impugnativa sull'assunto della non conformità del deliberato di approvazione dei bilanci consuntivo 2017 e preventivo 2018, conferma amministratore e ripristino passo carrabile portone secondario via [REDACTED] con millesimi pari a 582 del totale, approvazione dei preventivi di spesa della [REDACTED] e della [REDACTED] srl per i lavori di cui alla precedente riunione pure deliberati dando altresì mandato all'amministratore pro-tempore di provvedere all'attivazione del passo carrabile, millesimi 678 del totale e ciò per la riunione del 07.05.2018.

Ha affermato di avere ricevuto rispettivamente il verbale di assemblea del 21.03.2018 in data 05.06.2018 ed il verbale di assemblea del 07.05.2018 in data 09.05.2018 e che l'impugnativa riguarderebbe anche la mancata e/o tardiva sua convocazione all'assemblea, l'abuso di deleghe alcune delle quali (2) conferite all'amministratore, l'assenza del riparto spese nel bilancio consuntivo, nonché l'illegittimità della decisione relativa al ripristino del passo carrabile ed ai lavori sul pannello contatori; inoltre riguardo al secondo deliberato ha censurato l'operato per mancanza di convocazione e abuso di deleghe ed inoltre mancato raggiungimento del quorum deliberativo per l'approvazione dei lavori, mancata costituzione di fondo spese per lavori e mancata autorizzazione per l'innesto del passo carrabile da parte del condominio limitrofo.

Si attivava l'attrice chiedendo all'amministratore la documentazione necessaria al fine di verificare il suo corretto operato e la legittimità del deliberato avendone relativo interesse, richiesta solo in parte evasa non venendo trasmessi consuntivi/preventivi e relativi riparti, tanto meno i contratti intercorsi con le ditte aggiudicatrici dei lavori.

Attivava la procedura di mediazione nel corso della quale l'amministratore presente si determinava per convocare nuova assemblea e nella seduta del 26.09.2018 l'assemblea si oppose alla mediazione che ebbe poi esito negativo ed il cui verbale di chiusura veniva trasmesso al difensore della [REDACTED] in data 29.10.2018.

Ha ritenuto, quindi, essere la delibera adottata del 21.03.2018 nulla/annullabile per omessa convocazione della [REDACTED] abuso dello strumento di delega conferita ad alcuni in numero di cinque e due allo stesso amministratore/condomino e dunque in evidente conflitto di interessi, invalidità della decisione sulla nomina dell'amministratore/condomino, irregolarità dei



documenti di bilancio consuntivo e preventivo, invalidità delle deliberazioni di spesa risultando omesso in allegato al rendiconto il necessario stato di riparto che consente di verificare le posizioni dei singoli condomini, violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. e dell'art. 1136 c.c..

La delibera del 07.05.2018 sarebbe pure affetta da nullità/annullabilità per le medesime ragioni di quelle sopra dette. Riguardo ai lavori delle ditte esecutrici si tratterebbe di lavori straordinari per i quali sono richieste maggioranze qualificate e non raggiunte soprattutto perché l'assemblea avrebbe deliberato in prima convocazione, abuso di deleghe anche in capo all'amministratore fornito di ben 7 deleghe sebbene l'art. 67 disp.att. c.c. impone un limite non superiore ad un quinto.

Riguardo poi l'adeguamento degli impianti Enel siffatta attività non rientrava nelle competenze dell'assemblea bensì ricadeva su ogni contraente/condomino ragion per cui gli impegni di spesa assunti per le relative opere murarie a cura delle imprese esecutrici e per quelli riguardanti l'impianto elettrico, oltre che deliberati senza le maggioranze qualificate necessarie, apparivano illegittime anche per l'assenza del fondo spesa così in violazione dell'art. 1135 c.c..

Ha ritenuto illegittima la decisione relativa al passo carrabile peraltro in comune con altro fabbricato confinante e senza l'interpello del medesimo condominio.

Ha dunque l'attrice chiesto la sospensione delle impugnate delibere e dichiararsi la loro nullità/annullabilità previo esperimento tentativo di mediazione.

Si è costituito in giudizio il condominio impugnando ogni assunto in quanto infondato in fatto ed in diritto.

Ed invero, ha evidenziato che l'amministratore di condominio per la adunanza del 20/21.03.2018 ha inviato la formale convocazione dell'assemblea alla sig.ra [REDACTED] al proprio indirizzo e-mail in data 15.03.2018 oltre che all'indirizzo pec del di lei marito Dr. [REDACTED] in data 16.03.2018; in data 27.03.2018 l'amministratore trasmetteva verbale di assemblea ai detti indirizzi di posta elettronica previa autorizzazione conferita al dr. [REDACTED] amministratore, da utilizzare per ogni e qualsiasi comunicazione/informazione che riguardava il condominio, così come la medesima [REDACTED] la utilizzava per qualsiasi comunicazione riguardante il condominio.

Tale attività con le medesime modalità avveniva per la seduta del 07.05.2018 la cui convocazione inviata il 02.05.2018 veniva appunto trasmessa all'indirizzo e-mail dell'attrice e



indirizzo pec del di lei marito, anche il verbale di assemblea tenutasi veniva trasmesso ed in data 09.05.2018 ove rispettivamente la [REDACTED] nel riscontrare anch'ella con mail chiedeva ulteriori informazioni relative all'o.d.g. di quella adunanza, così come il dr. [REDACTED] dando conferma della ricezione, ribadiva di utilizzare per le comunicazioni la mail ordinaria.

A seguito di ciò l'attrice previa richiesta di documentazione all'amministratore attivava la procedura di mediazione in data 06.07.2018 asserendo irregolarità di deliberati e chiedendo all'amministratore di riconvocare l'assemblea, di rinunciare ai predetti deliberati e di rassegnare le proprie dimissioni. Convocazione che avveniva per la data del 25.09.2018 al cui punto 5 o.d.g. veniva inserita la voce: *"richiesta da parte di condomino [REDACTED] per mediazione n. 2018/317 su assemblea e suo operato"*. In tale sede il condominio si opponeva alla mediazione e nel successivo contempo nessuna impugnativa veniva azionata avverso il deliberato del 25.09.2018, ma impugnando, invece, la [REDACTED] le precedenti delibere di cui sopra detto.

Su tali premesse, il condominio ha eccepito la carenza di interesse ad agire e/o ad impugnare le delibere di cui all'atto di citazione da parte dell'attrice per avere essa prestato acquiescenza ai precedenti deliberati con la delibera confermativa del 25.09.2018; decadenza dalle azioni di nullità/annullabilità e/o annullabilità dei deliberati per avere impugnato oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c., oltre che mancato esperimento del tentativo di mediazione entro il termine da ritenersi quella avanzata afferente la rinuncia ai deliberati del 21.03.2018 e del 07.05.2018 e dimissioni dell'amministratore; decadenza dall'azione per avere l'attrice ricevuto il verbale assembleare del 21.03.2018 in data 27.03.2018, inoltre decadenza dall'azione in quanto la proposta mediazione del 07.06.2018 sospende e non interrompe il termine di impugnativa di cui all'art. 1137 c.c. che riprende a decorrere dal momento della comunicazione del verbale negativo da parte dell'organismo di mediazione avvenuta in data 29.10.2018 e la citazione sarebbe dovuta essere notificata entro il 30.10.2018 e non per come notificata il 27.11.2018 e ciò soprattutto per la delibera del 21.03.2018 il cui verbale sarebbe stato inviato dall'amministratore alla [REDACTED] in data 27.03.2018 a mezzo e-mail così come la stessa ha ricevuto il verbale dell'assemblea il 09.05.2018 attinente al secondo deliberato.

Esposte il condominio le questioni in rito, nel merito ha eccepito la piena legittimità della delibera del 21.03.2018, relativamente all'eccesso di deleghe il condomino [REDACTED] era in possesso di cinque deleghe nel rispetto della previsione di cui all'art. 67 disp.att. c.c., così



come legittimo era il conferimento delle deleghe all'amministratore ma nella qualità di condomino, riguardo all'omesso riparto spese ha precisato il condominio che esso è stato allegato alla convocazione di assemblea trasmessa con mail del 15.03.2018 da cui possono evincersi le spese pro millesimi ultima colonna dove risulterebbe il saldo finale per ciascun proprietario/condomino, riguardo al passo carrabile si sarebbe trattato di lavori di poca entità che ben potevano rientrare nelle varie ed eventuale di cui all'o.d.g..

Riguardo al deliberato assembleare del 07.05.2018 ha ritenuto il condominio valedoli le argomentazioni dette, mentre in particolare per il passo carrabile e spostamento contatori enel si sarebbe trattato di lavori di esigua entità rientranti in manutenzione ordinaria e dunque bastevole la maggioranza espressa in quel consesso. Ed infine, di nessuna autorizzazione aveva bisogno il condominio per l'installazione del passo carrabile in quanto questi sarebbe unico proprietario dell'area prospiciente il portone secondario.

Ha pertanto chiesto il rigetto di ogni eccezione ed anche nel merito di ogni motivo con ogni consequenziale.

Nel corso del giudizio e nelle note ex art. 183 terzo comma c.p.c. la sig.ra [REDACTED] contestava l'assunto di avere ricevuto la convocazione dell'assemblea oltre che il verbale di assemblea del marzo 2018 ed eccependo che era infondata la eccezione relativa alla carenza di interesse ad agire in quanto la delibera del 25.09.2018 avrebbe contenuto diverso rispetto a quanto deliberato in quelle impugnate, inoltre ha contestato l'eccezione dei convenuto secondo cui l'istanza di mediazione sospenderebbe il termine decadenziale avendo, invece, effetto interruttivo.

Veniva espletato interrogatorio formale oltre che prova testimoniale che nessun apporto hanno recato in concreto se non per alcuni versi confermare quanto documentato; all'esito sono stati concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche. Parte attrice da verifica eseguita su consolle non ha depositato comparsa conclusionale.

Si esamina dapprima la eccezione formulata dal convenuto riguardo l'interesse ad agire dell'attrice che costituisce il fulcro nell'analisi sulla legittimità dell'impugnazione della delibera assembleare.

E' noto che, ancor prima di verificare se sussistano gli elementi costitutivi della domanda, il giudice debba verificare se sussiste interesse della parte ad agire ai sensi dell'art. 100 c.p.c., ovvero se sussista un interesse oggettivamente valutabile della parte ad ottenere tutela



processuale con riguardo alla situazione dedotta in giudizio.

L'interesse all'azione rappresenta un principio cardine di cui all'art. 100 c.p.c. il quale così recita: *"Per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse"*.

Assume quindi rilevanza, in ogni giudizio, l'analisi del presupposto su cui si fonda la domanda, se sia supportata dall'interesse a conseguire un provvedimento al fine di evitare un danno ingiusto, ovvero a conseguire un vantaggio.

Considerato che nel caso in esame si tratta di impugnativa di delibera assembleare, la citata norma deve essere letta ed applicata, considerando l'utilità concreta che la parte può vedersi riconosciuta dall'accoglimento della pretesa fatta valere, (Tribunale di Lodi, sentenza del 21.07.2010).

A tal riguardo, il percorso logico-giuridico per verificare la sussistenza o meno dell'interesse ad agire, deve attenersi, ovvero presupporre *la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale, cass. civ., sentenza n. 6128 del 09.03.2017.*

Nel nostro caso, riguardo al deliberato del 21.03.2018 il consesso aveva deciso sui punti posti all'o.d.g. attinenti approvazione del consuntivo 2017 e preventivo 2018 che l'attrice ha ritenuto illegittimo i quali contengono voci di spesa a cui, in particolare quello consuntivo, devono corrispondere le giustifiche delle spese effettuate durante l'anno di gestione ed alla cui verifica ha diritto ogni condomino che deve essere posto nella condizione di effettuare il controllo del reale speso. Inoltre nella voce *varie ed eventuali* era stato approvato il rifacimento del pannello dei contatori, ripristino della serrature di via [REDACTED] e ripristino passo carrabile, tale attività rappresentava un esborso economico essendo emerso che la [REDACTED] non avrebbe collocazione o sbocco del proprio appartamento su quella via e che nessuna utilità avrebbe potuto trarre dall'eventuale ripristino del passo carrabile.

Dunque, la [REDACTED] aveva tutto l'interesse, per come in realtà avvenuto, ad impugnare la delibera adottata in data 21.03.2018 ed anche per le altre ragioni qui di seguito specificate che appaiono più incisive e decisive.

L'attrice ha eccepito la sua mancata convocazione per la adunanza del 21.03.2018.

Ed invero, il condominio convenuto al riguardo ha prodotto (cfr all 4) la mail inviata il 15.03.2018 all'attrice nella quale è specificato:, *in allegato rimetto copia notifica*



*di assemblea ordinaria con annessa eventuale delega e documentazione rendiconto 2017.
L'assemblea di condominio ordinaria si terrà martedì 20 o mercoledì 21 marzo.*

Tale modalità di trasmissione non costituisce prova di apertura/ricezione/lettura della mail, in quanto non risulta di evidenza alcun palese riscontro o risposta alla medesima.

Infatti, la legge non consente di inviare la convocazione dell'assemblea di condominio con email a meno che il destinatario abbia acconsentito a tale forma di convocazione e fornisca una dichiarazione di ricevimento dell'email che possa servire a dimostrare la lettura del messaggio di posta elettronica, non è sufficiente, quindi, il messaggio di conferma di apertura dell'email che alcuni software inviano in automatico al mittente. A queste due condizioni soltanto l'avviso di convocazione per email è da ritenersi valido e non vizia l'assemblea condominiale e tutte le votazioni in essa assunte, diversamente la adottata delibera è annullabile. La mail ordinaria costituisce piena prova soltanto se i fatti non sono sconosciuti dal destinatario: quando viene contestata la ricezione, come nel caso in esame, spetta al mittente dimostrare che il messaggio è stato ricevuto, tale prova è mancante. La mail ordinaria non ha il riscontro di ricevimento mentre la posta elettronica certificata genera una ricevuta di consegna con valore legale pari all'avviso di ricevimento della raccomandata e la convocazione avvenuta con email si considera come mai avvenuta.

Pertanto, nel caso che ci occupa la delibera è annullabile.

A nulla vale la tesi del condominio secondo cui la convocazione sarebbe da ritenersi valida in quanto anche trasmessa via pec al coniuge della ██████████ che però si rivela essere non solo soggetto estraneo al presente giudizio ma anche non autorizzato a ricevere comunicazioni in nome e per conto della di lui moglie e viste le contestazioni dal medesimo mosse all'amministratore sul punto.

Stando così le cose, bisogna a questo punto esaminare se la condomina ha impugnato la delibera del 21.03.2018 entro trenta giorni ex art. 1137 c.c..

Il condominio convenuto ha prodotto email del 27.03.2018 con cui l'amministratore trasmetteva il verbale della adunanza del 21.03.2018 ma che per i motivi sopra detti la mail di convocazione non ha alcun valore; invece poi correttamente trasmesso dall'amministratore il verbale di adunanza del 21.03.2018 con pec al difensore della ██████████ in data 05.06.2018 dopo molti solleciti da parte dell'avv. ██████████ (cfr allegata al fascicolo di parte attrice) il quale chiedeva espressamente la trasmissione dei verbali del 21.03.2018 e del 07.05.2018 e altra



documentazione.

L'attrice ricevuta la documentazione tra cui il verbale di assemblea del 21.03.2018 depositava presso l'organismo di mediazione la relativa istanza in data 07.06.2018 che, come noto, interrompe il termine di decadenza dall'impugnazione della delibera assembleare di cui all'art. 1137 c.c. che inizia a decorrere ex novo dal deposito del verbale negativo presso la segreteria dell'organismo di mediazione; ciò ha come conseguenza che il condomino avrà nuovamente a disposizione trenta giorni per la notificazione dell'atto di citazione, Cass. SS.UU. 17781/2013; Tribunale di Milano, sentenza n. 8850/2020 del 29 dicembre 2020 con la specifica che la disposizione di cui all'art. 5 comma 6, del dlgs n. 28/2010 debba essere interpretata come causa di interruzione e non di mera sospensione del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., gli effetti quindi *"sono di tipo interruttivo e non sospensivo, in deroga all'art. 2964 c.c."*.

Nell'ipotesi di che trattasi, la ████████ ha depositato istanza di mediazione in data 07.06.2018, mediazione fissata per il 09.10.2018 che ebbe esito negativo ed il verbale relativo trasmesso in data 29.10.2018 per come anche dal condominio acclarato. L'atto di citazione è stato portato per la notifica all'Ufficiale Giudiziario in data 20.11.2018, a tal riguardo bisogna fare delle precisazioni.

Il procedimento di notifica si perfeziona per il notificante al momento della consegna dell'atto all'Ufficiale Giudiziario; per il destinatario al momento della conoscenza legale. La Corte Costituzionale ha affermato il principio secondo cui la notifica si perfeziona, per il soggetto notificante, al momento della consegna del plico all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha la legale conoscenza dell'atto (Corte Costituzionale, sentenza del 26 novembre 2002, n. 477). Del resto sarebbe irragionevole afferma la Corte che un effetto di decadenza possa discendere dal ritardo nel compimento di un'attività riferibile non al notificante, ma a soggetti diversi (l'Ufficiale Giudiziario o l'agente postale).

Quindi, è risultato di evidenza che l'attrice ha ricevuto il verbale di esito negativo della mediazione in data 29.10.2018, dalla disamina dell'originale dell'atto di citazione risulta indicata la data del 20.11.2018 che segna il momento dell'acquisizione dell'atto da parte dell'Ufficiale Giudiziario ed è chiaro che la notifica si è perfezionata per il notificante in tale data/momento che coincide, appunto, con la consegna dell'atto al soggetto addetto alla notifica, pertanto sono stati rispettati i termini decadenziali la cui decorrenza è da indicarsi dal 29.10.2018 per intero.



Alla luce di quanto detto, la impugnata delibera del 21.03.2018 è annullabile in quanto l'attrice non ha ricevuto la convocazione dell'assemblea ordinaria del 20.21/03/2018.

Riguardo alla assemblea straordinaria tenutasi in prima convocazione in data 07.05.2018 di cui pure alla mediazione del 07.06.2018 depositata in atti dal convenuto con comunicazione del relativo verbale in data 09.05.2018, per come dalla stessa attrice affermato, si evidenzia che riguardo alle deleghe, a norma dell'art. 67 disp.att. c.c., introdotto dalla legge 220/2012, *il conferimento delle deleghe all'amministratore è vietato senza eccezioni dall'art. 67, comma V, per qualunque tipologia di assemblea disp. att. cod.civ.* essendo evidente il conflitto di interessi, divieto che vige anche se l'amministratore è un condomino determinandosi in questo caso il difetto della prescritta maggioranza perché all'approvazione aveva contribuito in larga massa con i voti delegati, in tali casi la delibera è annullabile, Tribunale di Roma, sentenza n. 9889 del 13 maggio 2019, peraltro approvata in prima convocazione così risultando mancanti i necessari millesimi previsti per la prima convocazione ed avendo avuto conferito l'amministratore/condomino ben 8 deleghe per ben oltre 225 millesimi(cfr verbale di assemblea del 07.05.2018).

Dunque anche questa delibera è annullabile.

Ogni altra questione e/o eccezione rimane assorbita.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano per come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

dichiara annullabile la delibera assembleare del 21.03.2018;

dichiara annullabile la delibera assembleare del 07.05.2018;

Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in euro 43,00 per spese vive, euro 1.200,00 per onorari, oltre forfetario 15%, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge da distrarre in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] che ne ha fatto espressa richiesta ex art. 93 c.p.c.



Cosenza, 13 settembre 2022

Il Giudice
dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone

