

Tribunale di Genova - Sezione III civile - Sentenza 26 maggio 2016 n. 1870

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI GENOVA

TERZA SEZIONE CIVILE

In persona del Giudice dott. Giovanna Cannata ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 16706/2014 promossa da:

CA.MA., (...) elettivamente domiciliato in Genova presso lo studio dell'avv. DA.FI., (...) che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. PA.GA. in forza di mandato in atti.

PARTE ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO PIAZZA (...) COGOLETO (...) elettivamente domiciliato in VIA (...) 17100 SAVONA presso lo studio dell'avv. LA.CR. (...), che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. WA.LA. del Foro di Savona in forza di mandato in atti.

PARTE CONVENUTA

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore, comproprietario dell'appartamento interno 9 del condominio sito in Cogoleto Piazza (...), ha convenuto in giudizio detto condominio, per sentire dichiarare la nullità e/o l'annullamento della, delibera in data 17/11/2014 assumendo, in primo luogo, la mancata convocazione e, in secondo luogo, la ripartizione delle spese inerenti i balconi in violazione di legge.

Si è costituito il condominio convenuto, eccependo preliminarmente la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti della comproprietari a Ca.Ga., e nel merito, rilevando che la comunicazione era avvenuta, secondo la prassi instaurata fin dall'anno 2000, presso la residenza della madre dell'attore e che le spese inerenti i balconi erano state ripartite solo tra i proprietari dei balconi trattandosi di spese per il rifacimento strutturale degli stessi.

Preliminarmente va rigettata l'istanza di integrazione del contraddittorio nei confronti della comproprietaria dell'immobile interno 9. non sussistendo ipotesi di litisconsorzio necessario atteso che ciascun comproprietario può agire per la conservazione e tutela della cosa comune. Ugualmente va disattesa l'eccezione di decadenza formulata da parte convenuta ma non proposta in sede di precisazione delle conclusioni.

Sempre in via preliminare va. invece accoda l'eccezione di tardività della domanda relativamente all'annullamento della delibera in data 15/5/2014, trattandosi di domanda formulata dall'attore per la prima volta nella comparsa ex art. 183 c. 6 n. 1 c.p.c., trattandosi pacificamente di domanda nuova e non già di modifica di domande già formulate in quanto avente ad oggetto una delibera autonoma in relazione alla quale sono ampiamente decorsi i termini di impugnazione e trattandosi di domanda inerente l'annullabilità e non già la nullità

della delibera stessa. Peraltro, parte convenuta ha eccepito tempestivamente la tardi vita della domanda dichiarando di non accettare il contraddittorio relativamente ad essa.

Nel merito.

In primo luogo l'attore ha chiesto che venisse dichiarato l'annullamento della delibera 17/11/2014 allegando la mancata convocazione.

In particolare risulta pacifico e non contestato che l'amministratrice del condominio abbia inviato la convocazione dell'assemblea presso la residenza di Ro.Id. in Valenza. Circonvallazione Ovest 33; che proprietari dell'immobile e, quindi, condomini siano l'attore e la sorella Ca.Ga. a seguito di successione paterna e di rinuncia all'eredità da parte della madre Ro.Id. (doc. 5 prod. parte attrice); che Ca.Ga. abbia inviato all'amministratore del condominio comunicazione dei dati per la compilazione dell'anagrafe condominiale datata 30/6/2014 da cui risulta essere proprietaria dell'immobile unitamente al fratello; che Ro.Id. abbia ricevuto le comunicazioni condominiali presso la sua residenza in Valenza dal decesso del marito (avvenuto nell'anno 2000) e abbia partecipato quale condomina alle relative assemblee personalmente o conferendo delega fino al 2013 (cfr. docc. sub 10 prod. parte convenuta).

L'attore ha assunto che la comunicazione alla madre presso la sua residenza a Valenza non è idonea a far presumere la conoscenza della convocazione della assemblea condominiale alla luce della comunicazione dei dati per la compilazione dell'anagrafe condominiale ove sono indicati i proprietari dell'appartamento interno 9 nelle persone di Ca.Ma. e Ca.Ga. con i rispettivi indirizzi di residenza. Pertanto l'amministratrice avrebbe dovuto provvedere ad inviare la convocazione presso uno di tali indirizzi di cui era a conoscenza dal giugno 2014. L'assunto è fondato.

Invero, ai sensi dell'art. 66 c. 3 disp. att. cc. nella formulazione successiva alla riforma di cui alla L. 11/12/2012 n. 220 "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, farlo tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, (n caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

La norma non specifica, quanto all'indirizzo del destinatario, il luogo ove debba essere inviata la raccomandata da intendersi, pacificamente la residenza, ovvero il domicilio o la dimora del condomino.

Alla luce del tenore letterale della norma, mentre prima del 2013 vigeva il principio della libertà delle forme (cfr. Sez. 2, Sentenza ti. 1033 del 28/01/1995 "Poiché l'art. 1136 cod. civ., non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione"; Sez. 2. Sentenza n. 1033 del 28/01/1995 "La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia (nella specie, si è ritenuta sufficiente la prova desumibile da un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condomini per "ricevuta convocazione assemblea condominiale del 25 - 26 febbraio 1988"), attualmente sono state

previste delle specifiche modalità di comunicazione da cui deriva che solo l'osservanza di dette forme postula la regolarità della comunicazione.

Inoltre, con la ed riforma del condominio è stato altresì previsto per l'amministratore il nuovo obbligo di cui all'art. 1130, comma I, n. 6, c.c. consistente nella l'adozione del c.d. registro dell'anagrafe condominiale che comporta la necessaria individuazione dei dati anagrafici di ciascun condomino, ivi comprese le informazioni relative alla residenza e all'eventuale domicilio, oltre ai dati catastali dell'immobile, nonché il loro costante aggiornamento. La norma peraltro prevede a carico dell'amministratore, nel caso di inottemperanza da parte del condomino, l'onere di acquisire le relative informazioni.

A fronte di tale innovazione legislativa, pertanto, non possono più ritenersi applicabili i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui, partendo dal presupposto che la normativa previgente in materia non prevedeva espressamente specifici accertamenti a cura dell'amministratore di condominio volti a verificare i registri immobiliari per la corretta identificazione dei condomini, spettasse ai singoli comproprietari l'onere di dimostrare di avere titolo a partecipare all'assemblea e che anche in caso di decesso del condomino non fosse necessario inviare alcun avviso agli eredi (cfr. sul punto Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6926 del 22/03/2007).

Conseguentemente l'amministratore, in virtù del c.d. principio dell'apparenza, poteva inviare l'avviso di convocazione presso quello che appariva essere il domicilio del condomino, anche sulla base della prassi seguita fino a quel momento, senza operare alcun accertamento ulteriore. (Sez. 2, Sentenza n. 8449 del 01/04/2008).

La nuova formulazione dell'art. 1130 c.c., unitamente alle forme tipizzate di comunicazione dell'avviso di convocazione (lettera raccomandata, fax, posta elettronica certificata), comporta necessariamente che l'amministratore debba inviare, in mancanza di espresse e specifiche indicazioni contrarie del condomino, l'avviso stesso presso l'indirizzo risultante dall'anagrafe condominiale.

Pertanto, nella specie, l'avvenuta comunicazione da parte dei proprietari delle informazioni necessarie per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale con la specificazione degli indirizzi di residenza comportava l'onere per l'amministratore stesso di provvedere alla comunicazione dell'avviso di convocazione presso uno di loro in quanto condomini.

L'invio dell'avviso di assemblea del 17/11/2014 presso la residenza della madre dell'attore, seppure precedentemente effettuata utilmente, a fronte della comunicazione dei dati per la compilazione dell'anagrafe condominiale in data 30/6/2014, comporta dunque l'annullabilità delle deliberazioni assunte nella relativa assemblea condominiale.

L'accoglimento del primo motivo di impugnazione rende superfluo l'esame del merito della delibera.

Le spese seguono la soccombenza e vanno poste a carico di parte convenuta nella misura liquidata in dispositivo ai sensi del DM 55/2014 (scaglione di riferimento da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00 trattandosi di causa di valore indeterminato) ridotte in ragione della natura e dell'oggetto della causa.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, azione ed eccezione: in accoglimento della domanda dichiara l'annullamento della delibera del Condominio di Cogoleto, Piazza (...) n. 5 in data 17/11/2014;

Condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che liquida in Euro 3.627.00 oltre 15% per spese generali e oltre IVA e accessori di legge.

Così deciso in Genova il 25 maggio 2016.

Depositata in Cancelleria il 26 maggio 2016.