



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

Il Giudice Istruttore, dott.ssa Silvia Orani, con funzioni di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nel procedimento d'appello iscritto al n. **100771/10 R.G.A.C. (Ex Sezione Distaccata di Fidenza)**

tra le parti

**CONDOMINIO** [REDACTED] in persona dell'amministratrice *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Salsomaggiore Terme, come da procura a margine del ricorso in appello

**APPELLANTE**

contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Salsomaggiore Terme, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**APPELLATI**

**OGGETTO:** Appello di Sentenza del Giudice di Pace.

**CONCLUSIONI**

Per parte appellante: come da atto di ricorso in appello.



Per parte appellata: come da comparsa di costituzione e risposta comparsa di costituzione e risposta del 1°.4.2011.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 251/10 del Giudice di Pace di Fidenza, con cui è stata annullata la delibera dell'Assemblea condominiale del 25.10.2010 sulla base dell'accertata omissione della tempestiva convocazione dell'odierno appellato [REDACTED] deducendo i seguenti motivi di gravame:

- regolarità della convocazione nei confronti del condomino [REDACTED] ovvero, accertamento dell'impossibilità della notifica allo stesso nei termini di Legge;
- inesistenza di frasi aggiunte al verbale dopo la sua chiusura al termine dell'assemblea, come erroneamente dichiarato per inciso nella Sentenza dal Giudice di Pace;
- legittimità della delibera nella parte in cui stabilisce le modalità di utilizzo del cortile condominiale.

Tanto premesso, ha chiesto la riforma della sentenza di primo grado e la conferma della delibera impugnata dalle controparti. Con vittoria delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
regolarmente costituiti in giudizio, hanno eccepito in via preliminare l'assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore del condominio appellante, per mancanza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

Nel merito hanno dedotto l'infondatezza in fatto e in diritto dell'appello, chiedendone il rigetto con conseguente conferma della sentenza impugnata.

In particolare gli appellati hanno affermato che l'appellante, pur essendone onerato, non avrebbe fornito alcuna prova in ordine alla regolarità della convocazione in vista dell'assemblea.

All'udienza del 9.1.2018 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito degli scritti conclusionali.

\* \* \*

#### **1. Atto introduttivo del giudizio di appello. Tempestività dell'impugnazione.**

Preliminarmente si dà atto, d'ufficio, dell'erronea introduzione del giudizio di appello con ricorso anziché con atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., nella formulazione antecedente alla riforma intervenuta con la Legge n. 220 del 2012.

Ciò detto, si tratta di errore ininfluenza, in quanto ciò che rileva è che l'atto



introduttivo sia stato notificato nel termine di un anno di cui all'art. 327 cpc, nella formulazione anteriore alla riforma intervenuta con la Legge n. 69 del 2009, riforma inapplicabile al caso di specie, atteso che il procedimento di primo grado è stato introdotto nel 2007 (quanto all'entrata in vigore, si veda l'art. 58 comma I L. 69 cit. Cfr ex multis Cass. Sez. 1, Sentenza n. 17060 del 05/10/2012 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23692 del 06/11/2014).

## **2. Difetto di potere rappresentativo in capo all'Amministratore.**

L'eccezione sollevata dalle parti appellate è infondata, in quanto a norma dell'art. 1131 c.c. l'amministratore del condominio ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro condomini sia contro i terzi indipendentemente da un'apposita delibera assembleare, nei limiti delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c.

Considerato che tale ultima disposizione, a sua volta, attribuisce all'amministratore il compito di dare esecuzione alle delibere assembleari (art. 1130 comma 1, n. 1) c.c.), nessun dubbio può porsi circa la sussistenza del potere di rappresentanza in capo all'amministratore del Condominio odierno appellante, che ha agito in giudizio al fine di ottenere una pronuncia attestante la validità della delibera assembleare annullata dal Giudice di Prime Cure.

## **3. Motivi di appello e conferma della sentenza di primo grado.**

L'appello è infondato e deve essere respinto, dal momento che, con riferimento all'omessa tempestiva convocazione del condomino ██████ in vista dell'assemblea condominiale, merita condivisione quanto esposto dal Giudice di Prime cure con decisione logica e adeguatamente motivata.

Invero, nessun dubbio può porsi circa l'onere della prova della tempestiva convocazione in capo all'odierno appellante, unico soggetto in grado di fornire dimostrazione del fatto positivo dell'avvenuta spedizione e del ricevimento della comunicazione con raccomandata con avviso di ricevimento.

Detta soluzione è in linea con l'orientamento consolidato della Giurisprudenza di Legittimità, secondo cui *"in tema di condominio, l'avviso di convocazione dell'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c. (nel testo applicabile "ratione temporis"), è un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, ex art. 1335 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro"* (Cass. Sez. 2 - , Sentenza n.



23396 del 06/10/2017. Cfr ex multis anche Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 22685 del 24/10/2014 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5254 del 04/03/2011).

Per contro, inconferente rispetto al caso di specie è quanto affermato dalla Difesa del Condominio appellante sulla scorta di talune pronunce della Suprema Corte (tra tutte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 17417 del 08/08/2007), circa l'idoneità della prova della spedizione della raccomandata a garantire la certezza dell'avvenuta consegna al destinatario, il quale sarebbe pertanto onerato di dimostrare di non aver incolpevolmente preso visione del documento.

Infatti, nel caso della convocazione dell'assemblea condominiale, non contemplato dai precedenti giurisprudenziali citati dall'appellante che attengono ad altre tipologie di atti recettizi, ciò che il Condominio è chiamato a provare non è solo l'avvenuta spedizione, bensì anche il ricevimento della comunicazione contenente la convocazione da parte del condomino nel rispetto dei termini di cui all'art. 66 disp. att. c.c.

Ciò detto, il doc. 1 prodotto da parte appellante in primo grado (ricevuta di spedizione della raccomandata e stampa di schermata tratta dal sito di Poste Italiane S.p.A. che ha curato la spedizione) è del tutto inidoneo a consentire di ritenere provata anche solo per presunzioni la tempestiva consegna della raccomandata.

In particolare: da tali documenti risulta che il plico è partito il 16.10.2007 da Milano, ma la spedizione non è tracciata con riferimento al momento successivo, sicché non è provato dal Condominio se e in che data la convocazione per l'assemblea del 25.10.2018 è giunta nel continente africano; difficilmente la spedizione da Milano al Sud Africa può essere avvenuta nei 4 giorni dal 16 al 20 ottobre (ultimo giorno utile), quando quella da Salsomaggiore Terme a Milano ne ha richiesto 6 (dal 10 al 16 ottobre); l'appellante non si è premunito di produrre un duplicato dell'avviso di ricevimento andato smarrito, né copia di un reclamo o di altro documento proveniente dalle Poste e integrante quantomeno un principio di prova dell'avvenuta consegna; è lo stesso appellante che chiede dichiararsi l'accertamento dell'impossibilità della comunicazione al condomino [REDACTED] laddove invece la problematica sarebbe stata superabile fissando l'assemblea ed effettuando la spedizione con largo anticipo, in considerazione della necessità di convocare un condomino all'estero.

Ciò detto, per concludere con la disamina delle argomentazioni dell'appellante in punto di tempestività della convocazione, è altresì inconferente il richiamo alla disciplina in materia di notificazioni, con particolare riferimento alla scissione tra il momento della consegna dell'atto all'Ufficiale Giudiziario e quello del perfezionamento per il destinatario (cfr Cass. Sez. 3, Sentenza n. 9303 del 08/06/2012).

La fondatezza del motivo di impugnazione relativo all'inosservanza dei termini di



Legge per la convocazione ha portata assorbente rispetto a ogni altra questione e comporta la conferma della Sentenza impugnata.

#### **4. Spese di lite.**

Confermata la sentenza impugnata anche in ordine al regolamento delle spese di lite del primo grado, quelle del giudizio di appello seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al DM 55/2014 (valore indeterminabile, complessità bassa, scaglione compreso tra il minimo e il medio, esclusione della fase istruttoria).

Sussistono i presupposti per il pagamento del contributo unificato in misura pari al doppio da parte dell'appellante, visto il disposto della Legge 24 dicembre 2012, n. 228, il cui articolo 1, comma 17 ha modificato in questo senso il DPR 115/2002 (Testo unico in materia di spese di giustizia) inserendo all'articolo 13, dopo il comma 1-ter.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Parma, in persona del Giudice dott.ssa Silvia Orani, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe

1) Rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la Sentenza n. 251/10 del Giudice di Pace di Fidenza;

2) Condanna il CONDOMINIO [REDACTED] a rifondere a [REDACTED], le spese di lite che liquida per il presente grado di giudizio in € 3000,00 per compensi di Avvocato, oltre IVA e CPA come per legge;

3) Dichiara sussistenti i presupposti per il pagamento del contributo unificato a carico dell'appellante soccombente come da parte motiva.

Parma, 9.4.2018.

Il Giudice  
dott.ssa Silvia Orani

