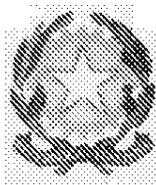


N. R.G. 10830/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI
Terza CIVILE

In persona del Giudice Onorario Avv. **MASSIMILIANO LELLA** in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

nella causa civile iscritta sul ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine **10830/2017**

T R A

██████████, COD. FISC. ██████████

rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Bari alla via ██████████

- ATTORE -

CONDOMINIO RELATIVO ALLO STABILE SITO IN BITONTO ALLA VIA ██████████

██████████, COD. FISC. ██████████ in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Bari alla piazza ██████████;

- CONVENUTO -

All'odierna udienza le parti presenti hanno precisato le conclusioni come da verbale:

PER L'ATTORE (dall'atto introduttivo): “ ... accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1136 c.c. la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare “ordinaria” adottata dal condominio in seconda convocazione in data 17 maggio 2017 per mancato invio dell'avviso di convocazione contenete l'ordine del giorno al condomino ██████████ e, per l'effetto,



revocarla e porla nel nulla; accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1136 c.c. la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare "ordinaria" adottata dal condominio in seconda convocazione in data 17 maggio 2017 in quanto assunta senza l'indicazione delle maggioranze e quindi senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c.c. e, per l'effetto, revocarla e porla nel nulla. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa".

PER IL CONVENUTO: (dalla comparsa di risposta) " ... rigettare la domanda attorea in quanto inammissibile ed infondata in fatto ed in diritto; condannare l'attore ex art. 96 c.p.c.; con vittoria di spese del presente giudizio".

MOTIVAZIONE DELLA SENTENZA: Con atto di citazione notificato il 15 giugno 2017 l'attore, proprietario di un'unità immobiliare ubicata al secondo piano dello stabile sito in Bitonto alla via Santa Lucia Filippini n. 11, conveniva in giudizio il condominio relativo al predetto stabile al fine di impugnare la delibera assembleare adottata dall'assemblea condominiale in data 17 maggio 2017; deduceva infatti di aver convenuto in altro giudizio, sempre pendente innanzi a codesto ufficio, il condominio suddetto e di aver rinvenuto tra la documentazione depositata in detto giudizio copia di un "verbale di assemblea parziale", dal cui esame si evinceva che il giorno 17 maggio 2017 si era "riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei condomini" la quale, decidendo l'unico punto all'ordine del giorno "atto di citazione promosso dal condomino Lorusso Francesco per il tramite legale di fiducia", aveva deliberato di costituirsi nel citato procedimento; lamentava pertanto l'irregolarità dell'assemblea del 17 maggio 2017 in quanto non aveva ricevuto alcun avviso di convocazione e concludeva come sopra riportato. Con comparsa del 01 settembre 2017 si costituiva in giudizio il condominio, il quale eccepiva l'infondatezza della domanda e chiedeva la condanna dell'attore al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.; confermava, infatti che l'attore non era stato convocato all'assemblea deducendo tuttavia che lo stesso non aveva diritto a tale convocazione in quanto in conflitto di interessi con il condominio in relazione al punto all'ordine del giorno della delibera e comunque non aveva diritto di voto nella delibera relativa. Depositare memorie ex art. 183 comma 6



cpc, la causa veniva rinviata ai sensi dell'art. 281 sexies cpc. Con atto notificato il 15.05.2017 il convenuto comunicava all'attore la cessazione del rapporto di rappresentanza dell'Amministratore condominiale quale causa di interruzione del procedimento ex art. 300 c.p.c.; l'attore contestava tale effetto per cui la causa viene ora in decisione. L'eccezione di interruzione del procedimento per la cessazione del rapporto di rappresentanza dell'Amministratore condominiale, sollevata da parte convenuta, non è fondata. I «rappresentanti legali» la cui morte, per il disposto degli artt. 299 e 300 c.p.c., è causa di interruzione del processo, sono infatti soltanto coloro che stanno in giudizio in luogo degli incapaci, non anche le persone che svolgono la funzione di organi degli enti dotati di una propria autonoma soggettività (cfr. Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 15735 del 13 agosto 2004) in quanto gli amministratori od i liquidatori di enti muniti di personalità giuridica sono mandatari dell'ente medesimo, in conformità di tutta la struttura e della disciplina legale del rapporto che li lega a questo. Deve pertanto ritenersi privo di efficacia interruttiva anche il mero cambiamento della persona fisica investita della rappresentanza della società o dell'ente, sia nel caso di cambiamento della persona dell'amministratore nello stadio di vita normale dell'ente che nell'ipotesi di passaggio della rappresentanza del medesimo da un amministratore all'altro. (cfr. Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 8584 del 20 ottobre 1994.) Infatti, in tal caso la costituzione in giudizio per mezzo di rappresentante non osta a che la qualità di parte e la legittimazione primaria sostanziale e processuale spettino al mandante rappresentato, con la conseguenza che l'estinzione del mandato, se fa venir meno la legittimazione secondaria del mandatario rappresentante, non incide sulla posizione della parte nel processo, la quale continua ad essere costituita, né sulla validità ed efficacia della procura ad litem originariamente conferita al difensore dal mandatario. (cfr. Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 6107 del 5 dicembre 1985). Nel merito la domanda è fondata. Il condominio convenuto ha ammesso che all'assemblea del 17.05.2017 non era stato convocato l'attore. In proposito l'art. 1136 c.c. non prevede deroghe al diritto del condomino di essere convocato a tutte le assemblee condominiali né una deroga può essere rinvenuta da una lettura sistematica della normativa. È infatti evidente come il diritto a



partecipare alle assemblee (che tutela comunque l'interesse del condomino ad esprimere in assemblea le proprie valutazioni in ordine ai punti di cui all'ordine del giorno anche per tentare di orientare il voto degli altri condomini o comunque specificare le proprie ragioni) sia cosa diversa dal diritto di voto (e dal computo delle maggioranze atte a rendere valide le delibere) del condomino nelle delibere in conflitto di interessi con il condominio stesso, per cui non può farsi derivare semplicemente dalla mancanza del diritto di voto il venir meno del diritto ad essere convocato dall'assemblea, né presumersi la carenza di interesse del condomino a partecipare comunque all'assemblea. L'ordinamento prevede, peraltro, il diritto di altri soggetti ad intervenire in assemblea pur in mancanza del diritto di voto; è il caso del conduttore di immobile ad uso abitativo di cui sia proprietario il locatore dell'immobile: il primo ha, infatti, diritto ad esprimere il proprio voto in tema di spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria; viceversa, per le materie afferenti gli altri servizi comuni, il conduttore mantiene il diritto solo ad intervenire, ma non anche quello di votare (cfr. art. 10 comma secondo L. 392/1978), essendo irrilevante l'esistenza di eventuali conflitti di interessi con il proprietario dell'immobile o con il condominio. Deve pertanto annullarsi l'intero deliberato assembleare impugnato. Le spese seguono la soccombenza, sono liquidate come da dispositivo. La sentenza costituisce parte integrante del verbale dell'udienza odierna nella quale viene pronunciata e si ha per pubblicata con la sottoscrizione, seguita dall'immediato deposito in cancelleria. Il cancelliere provvederà agli adempimenti di cui all'art. 35 disp. att. c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, in funzione di Giudice Unico, nella pubblica udienza del 08.04.2019, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti del Condominio relativo allo stabile sito in Bitonto alla via [REDACTED], in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, rigettata ogni diversa domanda od eccezione, così provvede:



- annulla l'intero deliberato assunto 17.05.2017 dall'assemblea del condominio relativo allo stabile sito

in Bitonto alla via [REDACTED] relativo allo stabile sito in Bitonto alla via [REDACTED]

[REDACTED]

- condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali dell'attore che liquida, in €.

3.564,00 di cui €. 564,00 per spese oltre maggiorazione spese generali, IVA e Cap come per legge.

Bari, 08.04.2019

Il Giudice Onorario

Avv. Massimiliano Lella

