

Tribunale | Venezia | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 30 aprile 2021 | **n. 780**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 27 aprile 2021

Integrale

Condominio - Assemblea condominiale - Convocazione - Presunzione di conoscenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI VENEZIA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paolo Filippone

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N. 6469/2019 R.G. promossa da:

(...) (c.f. (...)), con l'avv. MA.MA.

attrice

contro

COMUNIONE IMMOBILIARE (...) (c.f. (...)), con l'avv. PA.GU.

convenuta

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 12.6.19 (...) conveniva in giudizio la Comunione Immobiliare (...) chiedendo pronunciarsi la nullità ovvero disporsi l'annullamento delle delibere assunte dalla comunione nelle assemblee del 11 e 13 aprile 2019, siccome illegittime, previa sospensione delle stesse.

Secondo l'assunto attoreo, in particolare, le suddette delibere sarebbero annullabili giacché approvate in difetto di convocazione della sig.ra L. e, in ogni caso, con il meccanismo del silenzio-assenso, che, benché previsto nel regolamento della comunione, nel caso, trattandosi di delibere con oggetto multiplo e complesso, risulterebbe illegittimo.

Dall'annullamento delle delibere conseguirebbe, secondo l'attrice, l'illegittimità della richiesta di pagamento per la somma di Euro 6.677,00, alla stessa rivolta dall'amministratore, siccome fondata sui provvedimenti impugnati.

La Comunione Suites del Doge si è ritualmente costituita in giudizio, deducendo l'avvenuta convocazione dell'attrice per le assemblee e, comunque, l'irrelevanza della circostanza ai fini della validità delle delibere impugate, nonché la legittima applicazione del criterio del silenzio-assenso per l'approvazione delle stesse. In via riconvenzionale, la convenuta ha chiesto la condanna dell'attrice al pagamento della somma di Euro 6.677,00, pari agli oneri a carico di quest'ultima quali risultanti dalle delibere.

Respinta la richiesta inibitoria dell'efficacia esecutiva degli atti impugnati e scambiate tra le parti le memorie ex art. 183, 6 co., c.p.c., la causa, istruita documentalmente, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 17.12.20 sulle conclusioni ivi precisate dalle parti.

La domanda attorea è infondata, risultando fondata, per converso, la riconvenzionale svolta dalla convenuta.

Con il primo motivo di impugnazione l'attrice deduce di non aver mai ricevuto la convocazione per l'assemblea indetta per i giorni 11 e 13.4.19.

Da ciò conseguirebbe l'annullabilità della relativa delibera, in applicazione delle norme di cui agli artt. 1136, 6 co., c.c. e 66 disp. att. c.c., dettate in materia di condominio, ovvero delle norme dettate in materia di comunione.

Si osserva, sul punto, che, al di là della contestata applicabilità alla comunione multiproprietaria delle norme relative alle assemblee condominiali o di quelle in materia di comunione ordinaria e della irrilevanza dell'eventuale voto contrario dell'attrice ai fini dell'approvazione della delibera (c.d. prova di resistenza), come eccepito dalla convenuta, consta prova sufficiente dell'avvenuta convocazione dell'attrice.

La convenuta ha prodotto racc. a.r. inviata all'attrice in Jesolo, Piazza Brescia 10/c, restituita con la dicitura "rifiutato" (doc. 4 convenuta), dal che si può dedurre che il destinatario dell'invio, o persona abilitata a ricevere la comunicazione, venne reperito all'indirizzo indicato, giacché, in caso contrario, verosimilmente, l'incaricato della consegna avrebbe contrassegnato la diversa dicitura "irreperibile", "sconosciuto" o "trasferito".

Deve ritenersi, dunque, che la missiva sia entrata nella sfera di conoscibilità del destinatario, ex art. 1335 c.c., e che il rifiuto a riceverla non implichi il venir meno della presunzione di conoscenza.

Quanto osservato sembra poter assumere valore assorbente, al di là della qualificazione del luogo come domicilio e/o del fatto che la successiva diffida sia stata inviata all'attrice presso l'indirizzo di residenza.

Presso l'indirizzo di Jesolo, del resto, come risulta dalla visura camerale (doc. 13 convenuta), si trovava la precedente sede della E. s.r.l., di cui L. era legale rappresentante, di tal che non sembra potersi sostenere che lo stesso costituisca luogo totalmente estraneo al destinatario.

Con il secondo motivo di impugnazione l'attrice assume che il meccanismo del silenzio-assenso, previsto all' art. 9 del regolamento della comunione per l'approvazione delle delibere, sarebbe inapplicabile alla fattispecie, nella quale l'amministratore sottoponeva ai multiproprietari un ordine del giorno articolato in undici punti fondati su complessi conteggi difficilmente intellegibili.

L'attrice ritiene che l'o.d.g. debba essere preciso e che il meccanismo del silenzio-assenso possa legittimamente operare solo laddove la volontà dei multiproprietari possa esprimersi con un sì o con un no, senza necessità di indagare i complessi (e incomprensibili, secondo l'assunto difensivo) calcoli predisposti dall'amministratore in ordine alla situazione finanziaria della multiproprietà ed alle spese richieste ai singoli. Di tal che la condotta dell'amministratore, sotto questo profilo, apparirebbe abusiva e contraria a buona fede e correttezza.

L'argomento non ha pregio.

L'art. 9 del regolamento della multiproprietà prevede espressamente, "visto l'elevato numero dei multiproprietari e la dispersione geografica degli stessi, che rende problematica la valida costituzione delle assemblee", che le deliberazioni dei multiproprietari, dopo l'inutile esperimento della procedura assembleare con voto espresso in presenza da ciascuno, vengano assunte per iscritto con procedure che consentano ai multiproprietari di esprimere il proprio parere sulle questioni sottoposte dall'amministratore, precisandosi che la mancata risposta alla proposta scritta formulata dall'amministratore sugli argomenti già all'o.d.g. costituisce approvazione della stessa.

Va osservato, sotto un primo profilo, che dal regolamento non si evince alcun limite all'adozione della procedura deliberativa scritta, mediante il meccanismo del silenzio assenso, a seconda della tipologia di decisione da adottare e/o della complessità della stessa.

È vero che l'ordine del giorno, come prescritto, dev'essere preciso, al fine di consentire al singolo di avere anticipata ed esatta contezza degli argomenti che verranno trattati dall'assemblea, ma, nel caso, per quanto consta, tale requisito non sembra fare difetto, giacché nell'avviso di convocazione (doc. 1 attoreo) vengono indicati gli undici punti sottoposti alla decisione dei multiproprietari, supportati da allegati che analiticamente suddividono le spese da imputare a ciascuno.

L'o.d.g. appare, dunque, sufficientemente preciso.

Per quanto concerne, invece, le censure aventi ad oggetto una supposta incomprensibilità dei conteggi e degli allegati ovvero un'asserita illegittimità dell'addebito di alcune poste, le stesse risultano assorbite dall'approvazione tacita della delibera (con il silenzio-assenso), che l'attrice, verificata la rituale convocazione, deve ritenersi aver accordato.

Dall'accertata validità delle delibere impuginate discende la legittimità della richiesta di pagamento formulata all'attrice dall'amministratore, siccome sulle stesse fondata, e, per l'effetto, va accolta la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta di condanna al pagamento della somma di Euro 6.677,00, oltre agli interessi al tasso legale dal 6.5.19 al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, in conformità ai parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, con distrazione in favore del procuratore, il quale, nella comparsa conclusionale, si è dichiarato antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra diversa domanda ed eccezione respinta:

- accertata la validità delle delibere impugnate, rigetta le domande attoree e, in accoglimento della riconvenzionale della convenuta, condanna l'attrice al pagamento, in favore della Comunione Immobiliare Suites del Doge, della somma di Euro 6.677,00, oltre agli interessi al tasso legale dal 6.5.19 al saldo

- condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite in favore della convenuta, che si liquidano in Euro 3.000,00 per compensi, Euro 237,00 per anticipazioni, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, iva e cpa come per legge, con distrazione in favore del procuratore che si è dichiarato antistatario ex art. 93 c.p.c..

Così deciso in Venezia il 27 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 aprile 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 27 aprile 2021

Massima redazionale

Condominio - Assemblea condominiale - Convocazione - Presunzione di conoscenza

In tema di condominio negli edifici, la missiva contenente l'avviso di convocazione del condomino, accompagnata da raccomandata a.r. con dicitura "rifiutato", fa presumere che la stessa sia entrata nella sfera di conoscibilità del destinatario ex art. 1335, e che il rifiuto a riceverla non implichi il venir meno della presunzione di conoscenza.