REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

Sezione V Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 47973/2019 promossa da:

[redacted]

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte attrice

contro

CONDOMINIO [redacted] c.f. [redacted] in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri [redacted] evocavano in giudizio il CONDOMINIO [redacted] ed esponevano:

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919dd9e7be

che in data 15.3.19 si era tenuta, in seconda convocazione e in assenza degli esponenti, l'assemblea del Condominio convenuto, avente all'o.d.g. la "*nomina amministratore*";
che in quella sede si era proceduto alla votazione e [redacted] s.r.l.' aveva ottenuto la maggioranza, venendo pertanto nominata e accettando l'incarico nella persona del legale rappresentante sig. [redacted]
che, come si leggeva nel verbale, l'assemblea aveva quindi deciso di "*revocare l'amministratore giudiziario rag.* [redacted] *nominata dal Tribunale di Roma, V Sezione Civile… il 13 marzo 2019";*
che gli esponenti non avevano ricevuto l'avviso di convocazione con il dovuto anticipo di almeno 5 giorni rispetto alla data dell'assemblea;
che l'assemblea, come era chiaramente espresso nell'o.d.g., si doveva riunire per deliberare sulla "*nomina amministratore*", ma nel frattempo era intervenuto un fatto nuovo: il Tribunale di Roma, adito con ricorso di alcuni condòmini, aveva nominato un amministratore giudiziario e il provvedimento era stato notificato all'amministratore in *prorogatio*;
che tale accadimento avrebbe dovuto far ritenere non più necessaria l'assemblea e, comunque, l'esistenza di un amministratore giudiziario avrebbe imposto che la revoca dello stesso fosse deliberata prima dell'eventuale affidamento dell'incarico gestorio ad altri soggetti;
che, infatti, l'assemblea revocava l'amm. g. [redacted] ma, così facendo, andava oltre l'oggetto indicato nell'o.d.g. (limitato alla sola nomina dell'amministratore, non anche alla revoca), incorrendo in un vizio di legittimità;
che vi era altresì un ulteriore vizio di legittimità, in quanto nessuno tra i delegati aveva firmato il foglio presenze, ove era solo riportato, scritto in stampatello, il nome del delegato; difettava, quindi, la prova dell'effettiva presenza dei delegati e, pertanto, i rispettivi deleganti non dovevano essere considerati nel computo delle presenze e dei voti, con l'ulteriore conseguenza che veniva meno il *quorum* costitutivo dell'assemblea.
Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di dichiarare nulla o annullare la delibera assembleare del 15.3.2019, "*in subordine la decisione di cui al punto 1 o.d.g.*".
Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.
Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

All'udienza dell'8.6.2021 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta e la causa era trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione è basata su vizi di natura formale che vanno singolarmente esaminati.
In primo luogo, gli attori lamentano il difetto di convocazione all'assemblea (fissata in prima convocazione per il 15.3.2019) con l'anticipo di 5 giorni previsto dall'art. 66 co. 3° disp. attuaz. c.c.
Il Condominio ha dedotto che gli avvisi sono stati immessi dal portiere nelle cassette delle lettere dei condòmini il giorno 5 marzo 2019; tale modalità di comunicazione degli avvisi non è prevista dal cit. art. 66 e non può ritenersi idonea.
Il Condominio ha anche dedotto, tuttavia, che l'amministratore ha regolarmente inviato l'avviso con raccomandate dirette a tutti i condomini e, in particolare (con riferimento agli attori):
al sig. [redacted] con raccomandata n. [redacted] 1 spedita il 6.3.2019 e inesitata per assenza del destinatario l'8.3.2019, disponibile al ritiro presso l'Ufficio postale dal 9.3.2019 come attestato da apposito report informativo sull'esito della spedizione (all. 11 fasc. parte conv.);
alla sig.ra [redacted] con raccomandata n. [redacted] 4 spedita il 6.3.2019 e inesitata per assenza del destinatario l'8.3.2019, disponibile al ritiro presso l'Ufficio postale dal 9.3.2019 (all. 12);
al sig. [redacted] con raccomandata n. [redacted] 8 spedita il 6.3.2019 e consegnata in data 7.3.2019 (all. 13); essendo stato rilevato dalla parte attrice che la suddetta raccomandata, in realtà, era destinata ai sig.ri "[redacted] F.", il Condominio ha depositato, entro il termine per le produzioni istruttorie, avviso di spedizione di altra raccomandata, anch'essa spedita il 6.3.2019 ed effettivamente inviata al sig. [redacted] presso il suo indirizzo di residenza, nonché la busta restituita al mittente per compiuta giacenza, dopo il tentativo di consegna del 8.3.2019.
Orbene, la Corte di legittimità ha più volte affermato che la produzione in giudizio di una lettera raccomandata, anche senza

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

l'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la relativa ricevuta.
La certezza della spedizione fa sorgere la presunzione dell'arrivo dell'atto al destinatario. La suddetta presunzione si fonda sulla circostanza della spedizione e sulla regolarità del servizio postale (Cass., Sez. 6 - L, Ordinanza n. 511/2019; Sez. L, Sentenza 24015/2017; Sez. 3, Sentenza 13488/2011; Sez. 3, Sentenza 12954/2007). Orbene, come ha statuito Cass. Sez. 3, ordinanza del 26 agosto 2020 n. 17810, in motivaz., *"le risultanze del sito internet del gestore del servizio postale in ordine all'esito della spedizione di una lettera raccomandata semplice (senza avviso di ricevimento) costituiscono certamente quanto meno un ulteriore elemento di prova indiziaria sull'esito della spedizione della raccomandata (elemento ulteriore, che rafforza la presunzione della consegna dell'atto regolarmente spedito in raccomandazione al destinatario e della sua conoscenza ai sensi dell'art. 1335 c.c., di cui si è già dato conto). La valutazione a fini probatori di tale ulteriore elemento di prova rientra nell'ambito della discrezionalità del giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità".*
Nel caso di specie, in mancanza di una specifica contestazione e di qualsiasi elemento indiziario di segno contrario, non vi è ragione per ritenere inattendibili le risultanze dell'informativa sull'esito delle spedizioni tratta dal sito Poste Italiane, sia dal punto di vista della conformità delle stampate prodotte dal convenuto a quanto riportato nel sito (art. 2712 c.c.), sia dal punto di vista dell'effettiva veridicità di dette informazioni (con specifico riferimento alla data dei tentativi di consegna, 8.3.19, e alla data in cui i plichi erano divenuti disponibili per il ritiro presso l'Ufficio postale, ovvero il 9.3.19).
Posto quanto sopra, si deve ancora osservare che la giurisprudenza qualifica l'avviso di convocazione (atto eminentemente privato e del tutto svincolato, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari) quale atto unilaterale recettizio, per cui esso rinviene la propria disciplina nell'art. 1335 c.c. e si applica la presunzione di conoscenza in tale norma prevista (superabile da una prova contraria), in base alla quale la conoscenza dell'atto è parificata alla conoscibilità, in quanto riconducibile anche solamente al pervenimento della comunicazione all'indirizzo del destinatario (e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza).

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

Invero, la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere della prova a carico del mittente riguarda, in tale contesto, solo l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (cfr., per una fattispecie in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un condominio, Cass. 29 aprile 1999 n. 4352).

Nell'ipotesi in cui la convocazione ad assemblea di condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), si è ritenuto che la data di pervenimento coincida con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentire il ritiro del piego stesso, e non già con altri momenti successivi (v. Cass. 3 novembre 2016, n. 22311, in fattispecie condominiale, nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23396 del 06/10/2017, conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8275 del 25/03/2019).

La giurisprudenza sopra richiamata evidenzia, quindi, che la "presunzione di conoscenza" di cui all'art. 1335 c.c. opera dal momento in cui l'avviso di giacenza giunge all'indirizzo del destinatario, sebbene ad esso non sia accluso l'atto cui si riferisce né indicazioni di sorta riguardo al contenuto di quest'ultimo; e ciò non in forza di una semplice equiparazione dell'avviso all'atto stesso, quanto piuttosto perché l'avviso è idoneo a consentire il ritiro dell'atto.

Il presupposto implicito di tali pronunce è da rinvenirsi nella considerazione che - pervenuto l'avviso di giacenza nella sfera di disponibilità del destinatario – possa ritenersi entrato in detta sfera anche l'atto contenuto nel plico, in quanto il destinatario può agevolmente recarsi a ritirarlo presso l'ufficio postale.

In base a quanto sopra osservato in punto di fatto e diritto, si può ritenere che, nel caso in esame:

- per tutti gli attori il tentativo di consegna è avvenuto l'8.3.19 e la raccomandata era disponibile per il ritiro presso l'Ufficio postale dal giorno successivo;

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

- da tale data (9.3.19) può ritenersi che gli atti inviati siano entrati nella sfera di disponibilità dei destinatari, divenendo così operante la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c.;
- gli attori non hanno fornito prova contraria di essere stati senza loro colpa nell'impossibilità di avere notizia della comunicazione a loro diretta;
- tra la data del 9.3.19 e la data della prima convocazione dell'assemblea (14.3.19) vi è un intervallo di giorni 5, da ritenersi sufficiente perché al termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c. deve applicarsi la regola generale *dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur* (Trib. Roma 7 luglio 2009 n. 15048).

Pertanto, non sussiste il vizio di legittimità lamentato da parte attrice.
Passando al secondo profilo di contestazione (che deduce l'adozione di una delibera di revoca dell'amministratore giudiziale, non prevista nell'o.d.g.), si osserva quanto segue.
Come è noto, ai condòmini è riconosciuto il diritto di intervenire in assemblea e di prendere parte, in tal modo, alle decisioni da assumere in ordine alla gestione del Condominio. Corollario indispensabile di tale diritto è che gli stessi condòmini siano previamente informati sulle tematiche su cui saranno chiamati a deliberare, sia per avere modo di prepararsi in modo adeguato su di esse, interloquendo consapevolmente in assemblea. D'altro canto, la previa informazione sugli argomenti da trattare è indispensabile anche per consentire ai condomini di determinarsi sulla stessa opportunità della loro partecipazione all'assemblea.
Per soddisfare tali esigenze, l'o.d.g. (che l'art. 66 co. 3° disp. attuaz. c.c. vuole sia contenuto nell'avviso di convocazione assembleare) deve avere un contenuto informativo sufficientemente completo ed è necessario che le deliberazioni adottate siano pertinenti allo stesso, incorrendo altrimenti nella sanzione dell'annullamento (v. Cass. 143/2004; Cass. 11739/2003; Cass. 10886/1999).
In giurisprudenza si è affermato che, ai fini della validità delle delibere dell'assemblea del condominio, non è necessario che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati in termini analitici e specifici, in modo da prefigurare lo sviluppo e l'esito della discussione, essendo sufficiente che essi siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili (v. Cass. n. 13047 del 2014; 13763 del 2004; Cass. n. 3634 del 2000).

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

La *ratio* sottesa a tali asserzioni è chiara: ciò che si deve evitare è la deliberazione su argomenti e materie non prefigurati all'o.d.g., atta a cogliere di sorpresa presenti e assenti, ma occorre anche evitare che, per soddisfare questa esigenza di tutela, si finisca per comprimere eccessivamente lo spazio decisionale che va riconosciuto all'assemblea, la quale, a seguito della discussione, potrebbe ritenere di deliberare anche su aspetti non specificamente contemplati nell'o.d.g., ma strettamente connessi alla materia che ne costituisce oggetto. In tali ipotesi, si è in presenza di un semplice sviluppo naturale (e non certo imprevedibile) della discussione, inerente a profili di dettaglio ovvero a questioni pratiche o attuative.
Nel caso di specie, l'asserita esorbitanza della decisione assembleare impugnata, rispetto al perimetro delineato dal punto n. 1 dell'o.d.g., riguarda la revoca dell'amministratore giudiziario nominato dal Tribunale.
La revoca dell'amministratore in carica - laddove vi sia – è tuttavia premessa ineludibile (se non conseguenza automatica, ai sensi dell'art. 1724 c.c.) di qualsiasi delibera di nomina di un nuovo amministratore; si può dunque ritenere che nell'argomento "nomina" fosse implicitamente ricompreso quello inerente alla "revoca", senza che si rendesse indispensabile esplicitarlo nell'o.d.g.
I soggetti attori, del resto, per essere stati tra i ricorrenti che avevano adito questo Tribunale ai sensi dell'art. 1129 c.c., ben sapevano che era stato designato un amministratore giudiziale del Condominio, ed erano pertanto a conoscenza del fatto che la nomina di un nuovo amministratore avrebbe implicato la revoca di quello poco prima officiato dal Tribunale.
Non varrebbe evidenziare che altri condòmini potevano non avere tale conoscenza prima dell'assemblea.
Infatti, nulla osta a che i condòmini, ritenendosi sufficientemente informati sulle questioni poste in discussione in assemblea, decidano di trattarle, anche se non indicate nell'o.d.g.: laddove ciò avvenga, essi implicitamente rinunziano alla possibilità di far valere l'annullabilità della delibera.
D'altro canto, il singolo condomino non è legittimato a far valere il vizio a nome di altri, che non hanno ritenuto di dover impugnare il verbale assembleare. In tal senso si è posta la giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, come si può argomentare *a fortiori* dal fatto che è stata esclusa la legittimazione del condomino dissenziente a rilevare l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato,

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, qualora egli non avesse preliminarmente eccepito, in sede assembleare, l'irregolarità della convocazione (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24456 del 19/11/2009; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5889 del 20/04/2001; Tribunale di Roma, 20.7.2009, n. 16018).

Infine, quale ulteriore motivo di illegittimità della delibera impugnata, gli attori deducono la mancanza della firma dei condomini delegati sul foglio presenze, fatto che - a loro avviso - comporterebbe l'esclusione dei delegati (e dei condomini da essi rappresentati) dal computo dei partecipanti.

Si osserva innanzitutto che la mancata firma non è equiparabile alla mancata presenza dei delegati, se dal verbale risulta comunque che essi hanno partecipato all'assemblea. Non vi è, infatti, necessità di firmare il verbale, da parte dei delegati, essendo necessario solo che essi esibiscano e depositino la delega; l'apposizione della firma può essere utile a provarne la presenza ove, al riguardo, siano sollevate specifiche contestazioni.

Nel caso in esame, le deleghe sono state prodotte dal Condominio (v. doc. "pp4.10", allegato alla comparsa di risposta), mentre gli attori non hanno dedotto che taluno dei delegati, in concreto, non avesse preso parte all'assemblea.

Sebbene sia sufficiente quanto appena rilevato, si segnala ancora che la lamentata assenza di firma è solo apparente: infatti, dall'esame del verbale risulta che, se effettivamente i delegati non hanno firmato il foglio presenze sulla riga ove è indicato il nome del rispettivo condomino delegante, lo hanno invece firmato sulla riga ove è riportato il loro stesso nominativo.

Tutti i motivi di impugnazione sono, pertanto, infondati.

La domanda va dunque rigettata.

Non si ravvisano gli estremi per la condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c., richiesta dal Condominio.

Le spese seguono la soccombenza processuale e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale rigetta la domanda.

Condanna parte attrice alla refusione, in favore del CONDOMINIO [redacted] delle spese di lite, che liquida in

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 28/10/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be