

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 luglio 2021

Integrale

**Assemblea - Convocazioni - Regolarità**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Il Giudice onorario del Tribunale di Torre Annunziata in funzione di giudice monocratico, dott. Salvatore Nasti, nella letto l'art. 281 sexies cod. proc. civ., decide la controversia pronunciando la seguente

TRA

il sig. avv. (...) quale procuratore di se stesso e rappresentato dall'avv. Gi.Ba. ed elett.te dom.to presso lo studio del primo in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

CONTRO

Condominio via (...), G. (N.) in persona dell'Amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Lu.Am. ed elett.te domto preso il suo studio in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si da atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e dunque ai sensi delle indicazioni del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45 comma 17 della L. 18 giugno 2009, n. 69. Pertanto, devono all'uopo considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo che la comparsa che ogni altro atto del giudizio nonché le istanze di cui ai verbali di causa ed ogni altra attività ivi verbalizzata.

Va preliminarmente ritenuto che la legittimazione ad agire e l'interesse all'azione risultano provate dall'esibizione e produzione in giudizio di tutta la documentazione che risulta allegata al fascicolo di parte.

Nel nostro ordinamento, esiste il principio dell'acquisizione probatoria ex art. 2697 c.c. in funzione del quale "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento". Ogni prova può essere utilizzata dal giudice in sede di decisione indipendentemente dalla sua "provenienza soggettiva", ossia senza tener conto di quale parte l'ha dedotta o del fatto che essa sia stata disposta d'ufficio dal giudice (Cass. civ. 1112/03; Cass. 13068/00; Cass. 5126/00; Cass. 7201/95; Cass. 6956/95; Cass. 5643/95). La regola dell'art. 2697 c.c. entra in gioco soltanto nel momento della decisione, ed opera in modo "oggettivo" in funzione della verifica finale, operata dal giudice, circa l'esistenza o non esistenza di prove che dimostrino i fatti giuridicamente rilevanti.

Sulla prima domanda la giurisprudenza della suprema corte è chiara nell'affermare che è compito e responsabilità dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione (cass. 5014/1999; Il concetto cardine è che il presidente dell'assemblea deve verificare la regolarità delle convocazioni e constatare che non vi è la convocazione regolare ex art. 1136 c.c. Ciò detto nel verbale assembleare non vi è menzione di irregolarità o mancata convocazione e non vi è prova nella documentazione in atti e pertanto la domanda deve essere rigettata.

Il regolamento di condominio contiene un insieme di regole che tutti i condomini devono rispettare; si può anche considerare come la "legge interna del condominio" La giurisprudenza lo ha definito lo "statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività" (Cass. 12342/1995). Il regolamento,

come dice il nome, regola la vita di (...), indicando le norme da seguire sull'uso dei beni comuni, sulla ripartizione delle spese, sul decoro del palazzo e così via (art. 1138 c. 1 c.c.). È sempre redatto in forma scritta a pena di nullità (Cass. S.U. 943/1999) e si trova allegato nel registro dei verbali, tenuto dall'amministratore (art. 1130 c. 1 n. 7 c.c.).

Nel regolamento di condominio appare che la nomina di amministratore del condominio non può essere confermata se non per non più di due anni ( cfr art. 9); Dalla data delle due assemblee ( marzo 2017 al gennaio 2019) non appare decorso il periodo temporale indicato dal regolamento contrattuale e, pertanto, la nomina per tale anno deve ritenersi legittima in quanto non ostantiva né contrapposta al dato letterale del regolamento la cui interpretazione non può essere diversa per la precisione indicata.

L'obbligo per l'amministratore di aggiornarsi professionalmente è previsto dall'art. 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e dal regolamento attuativo di cui al D.M. n. 140 del 2014. Esso è necessario al fine di ottenere e mantenere incarichi di gestione. Il tribunale di Roma, Bari del 22.05.20, Milano del 27.03.2019 e la giurisprudenza succedutasi in seguito ha sancito che trattasi di grave irregolarità che comporta la revoca dell'amministratore ma non la nullità delle relative delibere nel corso della sua gestione.

Spese come da dispositivo che seguono la soccombenza

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, ogni diversa istanza, difesa, eccezione, deduzione disattesa:

1) Rigetta le domande

2) Condanna, per l'effetto l'attore al pagamento della somma di Euro 1.600,00 per le fasi del giudizio oltre ad Euro 180,00 per spese oltre i.v.a. e c.p.a. e 15% spese generali con attribuzione.

La presente sentenza è esecutiva a norma di legge.

Così deciso in Torre Annunziata il 23 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 26 luglio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 23 luglio 2021

Massima redazionale

### **Assemblea - Convocazioni - Regolarità**

---

E' compito e responsabilità dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione. Il presidente dell'assemblea deve verificare la regolarità delle convocazioni e constatare che non vi è la convocazione regolare ex art 1136 c.c.