

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 57490/19 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'avv [REDACTED]
[REDACTED] che li rappresenta e difende unitamente all'avv [REDACTED]
in forza di procure in atti

ATTORI

E

CONDOMINIO IN ROMA, VIA [REDACTED]
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] che lo rappresentano e difendono in forza di
procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione introduttiva del giudizio gli attori esponevano quanto segue: 1- di essere partecipanti al Condominio convenuto, 2- che, in data 20-6-2019, l'assemblea condominiale si era riunita ed aveva fra l'altro approvato i consuntivi 2017 e 2018, il preventivo 2019 ed aveva nominato un nuovo amministratore. Che le delibere erano illegittime fra l'altro in quanto non erano mai stati convocati.

Ciò premesso chiedevano che le delibere impugnate fossero annullate.

Si costituiva il convenuto affermando che gli attori erano stati convocati a mezzo e mail (posta elettronica ordinaria), strumento di comunicazione accettato da tutti i condomini ed in uso da anni e chiedendo il rigetto delle avverse domande.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti, e, all'udienza a trattazione scritta del 27-4-2021, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

La domanda avanzata dagli attori, con la quale si contesta la legittimità delle delibere impugnate perché non tempestivamente convocati, è risultata fondata sì da meritare accoglimento.

La S.C. con la sentenza a SSUU n. 4806/05 ha affermato che devono essere annullate le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento, quelle affette da vizi formali o da irregolarità in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o

regolamentari. In altri termini tutte le delibere che soffrono di vizi formali attinenti alla procedura di formazione della volontà del condominio ed in particolare quelle che violano le prescrizioni di cui all'art. 1136 cc.

Orbene, passando al caso in esame, si rileva che la doglianza sollevata avuto riguardo alla mancata tempestiva convocazione degli attori, ai sensi dell'art. 66 disp att cc, integra un vizio di costituzione dell'assemblea che è idoneo a portare all'annullamento della delibera che si impugna.

E' emersa prova che gli attori sono condomini sì che l'amministratore del Condominio avrebbe dovuto loro far pervenire tempestivamente, ai sensi delle disposizioni di legge (art. 66 disp att cc), l'invito a partecipare alla riunione dell'assemblea che si è conclusa con le delibere impugnate.

E, giusta la generale presunzione di conoscenza degli atti recettizi fissata dall'art.1335 c.c., deve ritenersi osservata la prescrizione contenuta nell'ultimo comma dell'art.66 disp.att. solo qualora, nel termine di legge, il destinatario assente sia stato informato mediante prova che l'atto sia pervenuto *nella sua sfera di disponibilità*. Orbene il Condominio evocato in giudizio non ha provato di avere tempestivamente convocato gli attori nei termini di cui all'art. 66 disp att cc.

Il convenuto allega invero che la consegna dell'avviso di convocazione sarebbe avvenuto a mezzo di posta elettronica ordinaria e che tale mezzo sarebbe stato in sé idoneo, superando l'assenza di riscontri in ordine alla ricezione, perché esplicitamente accettato, pur non recando certezza sulla provenienza, dagli attori.

Ma di detti fatti non fornisce riscontro alcuno. Non ha invero depositato alcun regolamento di condominio di natura contrattuale con il quale gli attori avrebbero accettato di riconoscere al mero invio delle mail l'effetto di ritenere pervenuta la convocazione né risulta che gli attori abbiano espresso la volontà di ricevere le convocazioni in tale forma. Né la mera consuetudine di inviare di tal guisa gli avvisi consente di ritenere superato l'onere dell'amministratore di provare l'effettiva ricezione quando contestata dai partecipanti.

La posta elettronica ordinaria può formare piena prova dei fatti nella stessa rappresentati a mente dell'art. 2712 cc se non disconosciuti da colui nei confronti del quale viene prodotta (Cass. 19155/17). La mail, non sostenuta da altri riscontri e nella contestazione della controparte, non è invece idonea a provare la tempestiva ricezione dell'avviso.

La e-mail infatti non è strumento che conferisce certezza alla comunicazione, a differenza della PEC la quale invece genera un codice univoco registrato, con marce temporali, dal provider che, ai sensi di legge (v. art. 16 bis l. 2/09, artt 6 e 8 dlvo 82/05 e dpr 68/05), produce gli



effetti di una vera e propria raccomandata (ovviamente solo quando entrambi gli utenti sono dotati di casella di posta elettronica certificata). La posta elettronica non certificata non è quindi strumento idoneo a dimostrare l'effettivo 'recapito' dell'avviso mancando ogni evidente riscontro dell'avvenuta 'ricezione' da parte del destinatario.

Ebbene nel caso in esame non solo l'avvenuta ricezione delle mail di convocazione è contestata da tutti gli attori (dove in sé e priva di valore) ma non è sostenuta neanche da altri e diversi riscontri. Inoltre la mail asseritamente inviata (v. doc. 3) non appare recare come destinatari tutti gli attori.

Laddove il doc.4 ha ad oggetto un carteggio con soggetto diverso dagli attori e riguardante fatti diversi dalla convocazione oggetto di esame. Né la non ammessa prova per testi come articolata nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 cpc avrebbe consentito di pervenire a diversa conclusione non solo in quanto il primo dei testi, quale condomina, non può rendere testimonianza in quanto parte in causa (il condominio non ha soggettività giuridica) ma anche perché i capitoli ivi formulati non sono stati articolati in guisa tale da poter costituire riscontro dei fatti di causa e segnatamente dell'avvenuta conoscenza da parte degli attori dell'avviso di convocazione finanche in altra guisa.

Donde l'accoglimento della prima delle doglianze ed il conseguente annullamento delle delibere adottate dal Condominio convenuto in data 20-6-2019.

In base al principio della ragione più liquida devono ritenersi assorbiti gli ulteriori motivi di contestazione.

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, in favore di controparte, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo annulla le delibere adottate dall'assemblea del Condominio convenuto in data 20-6-2019.

Condanna il convenuto a rifondere, in favore di controparte, le spese del giudizio che liquida in complessivi €5100,00 di cui €600,00 per spese vive ed €4500,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 22.7.2021

il Giudice Unico
dott. Roberto Ghiron.

