

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 18 ottobre 2021 | n. 16201

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 ottobre 2021

Integrale

Condominio - Assemblea - Avviso di convocazione - Invio - Sufficienza - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA 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. 14629/2019 promossa da:

(...), c.f. (...), nata il (...) a NAPOLI,

con il patrocinio dell'avv.: P.I.A.N.

Parte attrice

contro

CONDOMINIO VICOLO (...) NN. 57/58, IN ROMA, c.f. (...), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: L.A.FR.

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la sig.ra (...) evocava in giudizio il CONDOMINIO VICOLO (...) NN. 57/58 ed esponeva:

che in data 26/10/2018 si era tenuta l'assemblea del Condominio, di cui faceva parte ed erano state assunte delibere sui seguenti tre punti all'ordine del giorno: 1) approvazione del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2017/2018; 2) approvazione del preventivo gestione ordinaria esercizio 2018/2019; 3) mandato esplorativo all'Amministratore, esteso anche agli altri condomini, per la ricerca del tecnico a cui affidare la stesura di un capitolato relativo alla manutenzione straordinaria della facciata posteriore e del tetto, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

che, alla data del tentativo di consegna della raccomandata contenente l'avviso di convocazione (20.10.18), l'esponente non si trovava in casa;

che era venuta a conoscenza dell'avviso di convocazione solo in data 25.10.2018, allorquando aveva ritirato il plico raccomandato presso l'Ufficio Postale;

che il termine di 5 giorni, previsto dall'art. 66 disp. attuaz. c.c. per la regolare convocazione dell'assemblea, non era stato rispettato, dal momento che l'assemblea era fissata, in prima convocazione, per il 25.10.18;

che l'approvazione del consuntivo 1.5.17 - 30.4.18 era altresì viziata per il fatto che il rendiconto, contenuto nell'avviso di convocazione, era privo del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa, in violazione di quanto disposto dall'art. 1130 bis c.c..

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "... nel merito, in via principale, accertare e dichiarare la fondatezza della domanda attorea e, per l'effetto ordinare l'annullamento quella delibera assembleare condominiale tenutasi il 26.10.2018 per difetto di convocazione per le motivazioni indicate nelle premesse. In via parimenti principale, accertare e dichiarare la fondatezza della domanda attorea e per l'effetto ordinare la nullità e/o l'annullamento del punto 1 all'ordine del giorno della delibera assembleare condominiale tenutasi il 26.10.2018 in quanto il rendiconto consuntivo dal 1.5.2017 al 30.4.2018 era privo del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa della gestione, per i motivi di cui alle premesse. Con vittoria di spese e compensi di avvocato."

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. Osservava il Condominio che il destinatario di una missiva privata, quale la convocazione spedita con raccomandata dall'amministratore di condominio, deve ritenersi raggiunto dalla medesima il giorno in cui il postino lascia il relativo avviso nella cassetta postale, essendo l'atto in questione entrato nella sua sfera di conoscibilità. Pertanto, nella fattispecie, il termine di cui all'art. 66 disp. attuaz. c.c. sarebbe stato rispettato. In ordine ai documenti a corredo del consuntivo, il Condominio da un lato negava che non fossero stati allegati all'avviso di convocazione, dall'altro evidenziava che, anche in caso contrario, ciò non avrebbe comportato la violazione di alcun obbligo di legge e la delibera di approvazione del rendiconto sarebbe comunque valida, essendo sufficiente l'esistenza di tali documenti, che erano stati portati a conoscenza dell'assemblea.

Nel corso del giudizio, veniva respinta l'istanza cautelare di sospensione della delibera impugnata ed erano assegnati i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c.; l'attrice, nella prima memoria, formulava ulteriori motivi di contestazione della delibera di approvazione del rendiconto, inerenti a irregolarità sostanziali e contenutistiche che, a suo dire, impedivano al consuntivo di fornire una veritiera e fedele rappresentazione della gestione condominiale. Su tali ulteriori motivi parte convenuta non accettava il contraddittorio. A seguito di istruttoria documentale si perveniva all'udienza del 27.4.21, ove le parti precisavano le conclusioni come da note di trattazione scritta ed erano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che, per costante interpretazione della S. Corte (ex multis, Cass. 26 settembre 2013 n. 22047), la disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c. esprime il principio secondo cui ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del Condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Perciò, è necessario che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale dies ad quem alla riunione dell'assemblea in prima convocazione.

L'art. 66 co. 3 disp. attuaz. c.c., come novellato dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220, ha disposto esplicitamente che l'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

La medesima giurisprudenza, peraltro 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 da fornirsi dal convocato), 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).

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).

Dall'anzidetto quadro normativo viene fatto derivare l'ovvio corollario per cui, se è vero che per ritenere sussistente, ex art. 1335 c.c., la presunzione di conoscenza, da parte del destinatario, della dichiarazione a questo diretta, è necessaria e sufficiente la prova che la dichiarazione stessa sia pervenuta all'indirizzo dello stesso destinatario, tale momento - ove la convocazione ad assemblea di condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla) - coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del plico 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). Dalla giurisprudenza sopra richiamata si evince che la "presunzione di conoscenza" di cui all'art. 1335 c.c. operi dal momento in cui l'avviso di giacenza giunge all'indirizzo del destinatario, sebbene a 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 il primo è idoneo a consentire il ritiro del secolo. Il presupposto implicito di tali pronunce sembra 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. Siffatta considerazione non è condivisa da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25791 del 14/12/2016, la quale in fattispecie analoga ha osservato che "Manca ... nel caso in esame il presupposto essenziale per l'applicabilità della presunzione di conoscenza posta dall'art. 1335 cc, cioè l'arrivo dell'atto all'indirizzo del destinatario (la norma infatti fa testuale riferimento al momento in cui gli atti ivi menzionati "giungono" all'indirizzo)".

Ma anche a non voler seguire tale orientamento, nel caso di specie non può in alcun modo accreditarsi la fictio che, all'atto del rilascio dell'avviso di giacenza, il plico sia entrato nella sfera (per così dire, "allargata") di disponibilità del destinatario.

Infatti, come risulta dalla scheda Poste Italiane (all. 2 di parte attrice), il recapito è stato tentato il 20.10.2018 (sabato) e il plico è poi transitato presso lo Sportello Inesitate, divenendo disponibile per il ritiro solo il successivo 24.10.2018.

La materiale impossibilità di ritirare il plico prima della data del 24.10.2018 non consente, dunque, di affermare che l'avviso di giacenza abbia avuto, già a partire dalla data del tentativo di recapito, l'idoneità a consentire il ritiro dell'atto.

Va pertanto escluso che la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. potesse operare dal 20.10.2018.

Ciò posto, è evidente che la condomina attrice, per fatto a lei non imputabile, non ha avuto lo spazio temporale assicurato dall'art. 66 disp. att. c.c. fra la data di comunicazione dell'avviso di convocazione e la data dell'assemblea.

Anche a presumere la conoscenza (o meglio la conoscibilità) della convocazione a partire dal 24.10.2018, il termine dilatorio di 5 giorni non è stato rispettato.

Ne consegue, in virtù di quanto detto sopra, l'annullamento della delibera, che l'attrice ha titolo per richiedere in quanto assente all'assemblea tenutasi (in seconda convocazione) il 26.10.2018. Restano assorbite le ulteriori questioni di merito oggetto dell'impugnazione.

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

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, annulla le delibere assunte dall'assemblea del CONDOMINIO VICOLO (...) NN. 57/58, IN ROMA, all'adunanza del 26.10.2018.

Condanna il CONDOMINIO VICOLO (...), IN ROMA, alla refusione, in favore di (...), delle spese di lite, che liquida in Euro 545,00 per esborsi ed Euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma il 15 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 ottobre 2021

Massima redazionale

Condominio - Assemblea - Avviso di convocazione - Invio - Sufficienza - Non sussiste

In tema di condominio negli edifici, ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del Condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Perciò, è necessario che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale dies ad quem alla riunione dell'assemblea in prima convocazione.

