

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE V CIVILE**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 72619 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2019, posta in deliberazione all'udienza del 27 ottobre 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

**Tra**

... .., elettivamente domiciliato in Saluzzo, ...Via..., presso lo Studio degli Avv.ti ... e ..., che lo rappresentano e difendono per procura in atti

**ATTORE**

**E**

Condominio di Via ... in Roma, in persona dell'Amministratore pro-tempore Sig.ra ...,elettivamente domiciliato in Roma, Via ..., presso lo Studio dell'Avv. ..., che lo rappresenta e difende per procura in atti

**CONVENUTO**

**OGGETTO: Impugnativa delibera condominiale**



## CONCLUSIONI

All'udienza del 27 ottobre 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'Arch. ... esponeva di risiedere nell'appartamento sito nell'edificio condominiale sito in Roma, Via ..., acquistato nel 2010, rilevando di aver richiesto all'amministratore del condominio, con pec in data 28 dicembre 2018, l'invio di tutte le comunicazioni riguardanti il condominio alla propria pec ...

Esponendo che, non essendo stata utilizzata la richiamata pec, solo in data 9 ottobre 2019 aveva appreso la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 11 settembre 2019, riguardante l'approvazione dei lavori di riparazione da eseguirsi sul terrazzo a livello e sulla copertura, oltre che il riparto della relativa spesa.

Evidenziava poi di aver ricevuto una comunicazione dell'amministratore in data 26 settembre 2019, che prevedeva un riparto delle spese diverso rispetto a quello approvato in sede assembleare.

Rilevava quindi l'invalidità della delibera dell'11 settembre 2019, attesa la propria non corretta convocazione alla stessa, oltre che l'illegittimità della nota dell'amministratore in data 26 settembre 2019, laddove si era violato il deliberato assembleare e l'art. 1126 c.c., e si era anche commesso un errore di calcolo delle superfici.

Concludeva richiedendo dichiararsi l'annullabilità e/o nullità degli atti impugnati.

Si costituiva in giudizio il Condominio di Via ... in Roma, che eccepiva l'improcedibilità dell'impugnazione per mancato preventivo esperi-



mento della mediazione obbligatoria, oltre che l'inammissibilità per decadenza dal termine ex art. 1137 c.c.

Nel merito, contestava le deduzioni attoree in ordine alle prospettate violazioni degli artt. 1130 e 1126 c.c., evidenziando la correttezza del piano di riparto adottato dall'amministratore del condominio, peraltro approvato anche nella successiva assemblea del 19 novembre 2019.

Concludeva richiedendo, previo accoglimento delle avanzate eccezioni preliminari, il rigetto delle domande di controparte, con condanna ex art. 96 c.p.c.

Esperito con esito negativo il procedimento di mediazione, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 27 ottobre 2021, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Occorre in primo luogo evidenziare che introducendo il presente giudizio, parte attrice ha lamentato la propria mancata convocazione all'assemblea condominiale dell'11 settembre 2019, non essendogli stata trasmessa la convocazione a mezzo pec, per come richiesto con comunicazione in data 28 dicembre 2019.

Ora, costituendosi nella controversia, il Condominio di Via ... in Roma ha in primo luogo eccepito l'inammissibilità e l'improcedibilità dell'impugnazione per decadenza dal termine ex art. 1137 c.c.

Sul punto, deve innanzi tutto evidenziarsi, come da giurisprudenza della Suprema Corte, che, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza



dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. (SS. UU. 4806/05).

Chiarito ciò, dalla documentazione in atti emerge che il verbale assembleare veniva inviato all'attore con raccomandata spedita in data 18 settembre 2019, portata in consegna in data 20 settembre 2019, disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale a partire dal 24 settembre 2019 e materialmente consegnata all'Arch. ... in data 9 ottobre 2019.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del



verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli. (C.C. 25791/16).

Nel caso di specie, per come chiarito, dalla documentazione in atti si evince che, a fronte della "consegna" in data 20 settembre 2019, la raccomandata era disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale a decorrere dal 24 settembre successivo; l'atto introduttivo del presente giudizio, come da produzioni effettuate, risulta poi spedito per la notifica in data 2 novembre 2019, con la conseguenza che, tenuto conto dei citati principi giurisprudenziali, non deve ritenersi decorso il termine di legge previsto ex art. 1137 c.c.

Come noto, infatti, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di notificazione a mezzo del servizio postale, il principio, derivante dalla sentenza n. 477 del 2002 della Corte costituzionale, secondo cui la notificazione a mezzo posta deve ritenersi perfezionata per il notificante con la consegna dell'atto da notificare all'ufficiale giudiziario, ha carattere generale, e trova pertanto applicazione anche nell'ipotesi in cui la notifica a mezzo posta venga eseguita, anziché dall'ufficiale giudiziario, dal difensore della parte ai sensi dell'art. 1 della legge n. 53 del 1994, essendo irrilevante la diversità soggettiva dell'autore della notificazione, con l'unica differenza che alla data di



consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario va in tal caso sostituita la data di spedizione del piego raccomandato, da comprovare mediante il riscontro documentale dell'avvenuta esecuzione delle formalità richieste presso l'Ufficio postale, non estendendosi il potere di certificazione, attribuito al difensore dall'art. 83 cod. proc. civ. alla data dell'avvenuta spedizione, e non essendo una regola diversa desumibile dal sistema della legge n. 53 del 1994 (C.C. 17748/09).

Nel caso di specie, dalle produzioni in atti si evince che l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio veniva spedito per la notifica in data 2 novembre 2019, con la conseguenza che, risultando l'avviso di giacenza rilasciato in data 24 settembre 2019, per come anche non contestato da parte convenuta ed atteso il decorso dei dieci giorni per come richiamati dalla citata giurisprudenza, l'invio della notificazione a mezzo del servizio postale in data 2 novembre 2019 risulta idonea al fine di ritenere tempestiva l'avvenuta impugnativa della delibera dell'11 settembre 2019.

Non deve quindi essere accolta l'avanzata eccezione di inammissibilità dell'impugnazione.

Chiarito ciò, occorre rilevare che, a fondamento della domanda avanzata nella presente sede, parte attrice ha unicamente dedotto la propria non regolare convocazione all'assemblea dell'11 settembre 2019, attesa la mancata trasmissione della stessa a mezzo pec, per come richiesto con comunicazione in data 28 dicembre 2018.

Sul punto occorre tuttavia evidenziare, a fronte della convocazione dell'Arch. ... a mezzo raccomandata, come l'art. 66 disp. att. c.c. espressamente preveda che l'avviso di convocazione debba essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano; nel caso in esame, l'avvenuto invio della convocazione utilizzando una delle modalità



espressamente previste ex lege non consente di ritenere configurabile la lamentata irregolarità della convocazione, non assumendo rilevanza il contenuto della pec dell'attore in data 28 dicembre 2018, non potendosi, in base alla stessa, ritenere vincolato l'amministratore a inviare la convocazione utilizzando il solo strumento indicato dal singolo condomino.

Peraltro, parte attrice, nell'atto introduttivo del presente giudizio, ha dichiarato di essere residente in Roma, Via ..., ove risulta inviata la raccomandata da parte del Condominio.

Ne consegue il rigetto della domanda attorea volta alla declaratoria di annullamento del punto 1 della delibera condominiale dell'11 settembre 2019.

In ordine alla domanda volta all'annullamento del provvedimento dell'amministratore del condominio in data 26 settembre 2019, si deve innanzi tutto evidenziare, ex art. 1133 c.c., che i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini, rientrando nei suoi poteri, come nel caso di specie, l'esecuzione delle deliberazioni assembleari.

Ora, l'assemblea dell'11 settembre 2019 deliberava, in merito ai lavori sul terrazzo privato a copertura, che la ripartizione delle spese sarebbe avvenuta mediante suddivisione di "un terzo e due terzi per la parte del terrazzo privato int. 11 a copertura del resto del fabbricato ed in Tab. A le parti comuni, lastrico solare e terrazzo condominiale".

Con la nota del 26 settembre 2019, ricevuta dall'attore in data 9 ottobre 2019, l'amministratore comunicava invece che l'Arch. ..., che era stato nominato Direttore dei Lavori, aveva rettificato le metrature e individuato in complessivi euro 6.193,00 l'importo dei lavori per il rifacimento del lastrico solare dell'attore con le misure corrette; inoltre, nella medesima nota, veniva evidenziato che, dei 230



mq di terrazza, 84 mq erano in aggetto o sopra a dei terrazzi e che, pertanto, la somma di euro 2.260,44, sul complessivo importo di euro 6.193,00, erano a totale carico dell'Arch. ...; la differenza, pari ad euro 3.932,56, sarebbe stata ripartita, in quanto lastrico solare, per un terzo a carico dell'attore e per i rimanenti due terzi a carico delcondominio.

Deve quindi ritenersi, avuto proprio riguardo al contenuto della nota impugnata, come, con la stessa, l'amministratore abbia adottato una ripartizione delle spese differente da quanto precedentemente deliberato in sede assembleare, laddove, per come chiarito, si prevedeva unicamente una ripartizione complessiva di un terzo e due terzi per la parte del terrazzo privato a copertura del resto del fabbricato.

In quest'ottica, tenuto conto che con la nota in questione l'amministratore non ha provveduto semplicemente ad eseguire una deliberazione assembleare, ma ha invece disposto una ripartizione delle spese che, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, non risulta in ogni caso conforme a quanto deciso dall'assemblea, le censure attoree devono essere accolte, con conseguente annullamento della nota del 26 settembre 2019.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di condominio negli edifici, il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che,





pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale. (C.C. 10865/16).

Nel caso in esame, per come chiarito, la nota impugnata, oltre a quantificare, per come dalla stessa emergente, un complessivo onere economico differente rispetto quello preventivato, poneva a carico dell'attore l'intero importo riguardante i mq del terrazzo in oggetto, così modificando la ripartizione delle spese precedentemente adottata in sede assembleare.

Deve quindi essere annullata la nota dell'amministratore in data 26 settembre 2019, impugnata nella presente sede.

Né appare rilevante, con specifico riferimento alla citata nota, che l'attore sia divenuto usufruttuario dell'appartamento nello stabile condominiale, tenuto conto, oltre che del contenuto della stessa, del disposto ex art. 67 disp. att. c.c., che prevede che il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondano solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Né, ugualmente, risulta rilevante nella presente sede, sulla base degli elementi introdotti in giudizio, quanto deliberato dall'assemblea condominiale del 19 novembre 2019, laddove veniva deciso di ratificare il riparto approvato alla precedente assemblea dell'11 settembre 2019 alla sola condizione che l'Arch. ... avesse saldato, entro cinque giorni dal ricevimento del verbale, la sua quota parte del 50% dei lavori, pari ad euro 2.442,80, confermandosi, in caso contrario, la ripartizione con il dettaglio delle misure confermate dall'Arch. ... .

Peraltro, parte convenuta ha dedotto che l'Arch. ... non ha dato seguito alla condizioni espressa nell'assemblea del 19 novembre 2019,



deducendo sul punto l'attore di aver versato la somma di euro 2.000,00 da imputare alla sua quota e che la proposta del condominio non era stata più coltivata.

A ciò deve aggiungersi, in ogni caso, che l'Allegato 2 al verbale assembleare risulta riportare, nello schema indicato come Preventivo per i Lavori del Terrazzo di proprietà int. 11, importi e voci non completamente corrispondenti a quelli di cui alla nota dell'amministratore oggetto di impugnazione nella presente sede.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo, deve essere rigettata la domanda attorea volta alla declaratoria di annullamento del punto 1 della delibera dell'11 settembre 2019, dovendo invece essere annullato il provvedimento dell'amministratore in data 26 settembre 2019.

La domanda ex art. 96 c.p.c., formulata da parte convenuta, deve essere rigettata, attesa la parziale soccombenza della detta parte.

Le spese di lite, tenuto conto del complessivo esito della lite e della parziale soccombenza di entrambe le parti, vengono interamente compensate.

### **PQM**

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I)** Annulla il provvedimento dell'amministratore del condominio in data 26 settembre 2019;
- II)** Rigetta per il resto la domanda attrice;
- III)** Rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;
- IV)** Compensa interamente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 7 marzo 2022

**IL GIUDICE**

