

Sentenza n. 2666/2023 pubblicata il 30/06/202
RG n. 15678/202

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di BARI

Terza CIVILE

In persona del Giudice O****o Avv. M****O L****A in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente:

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta sul ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 15678/2020

T R A

R****O A****A, COD. F****C. RDC NNA 4****1 A****R, rappresentata e difesa dall'Avv.

G****i N****o ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Bari alla via D****e n. 142;

ATTRICE -

CONDOMINIO R****O ALLO S****E S****O IN BARI ALLA VIA S****O N.152, COD. F****C. 9304266xxxxx, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. A****o Di xxxxx ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Bari alla via S****O n.50;

CONVENUTO -

Le parti hanno precisato le conclusioni come da note in sostituzione di udienza ex art. 127 ter c.p.c. e come qui si riportano:

PER L'ATTORE (dalla comparsa conclusionale): " ... accertata la omessa convocazione dell'istante a partecipare all'assemblea condominiale indetta per l'8/9.11.2020 e celebratasi il 9.11.2020, dichiarare la nullità di tutte le deliberazioni assunte, ovvero annullarle; 2) condA****Are il condominio convenuto al pagamento di spese e competenze del presente giudizio."

PER IL CONDOMINIO CONVENUTO: (dalla comparsa conclusionale) " ... dichiarare improcedibile, inammissibile, infondata e, comunque, rigettare ogni avversa domanda. Con vittoria di

spese e compensi, oltre rimborso forfetario per spese generali, Cnpa ed Iva".

MOTIVAZIONE DELLA SENTENZA: Con atto di citazione notificato in data 30.11.2020, la sig.ra

R****O A****A evocava in giudizio il Condominio di Via S****O n. 152, in Bari, al fine di sentire

dichiarare nulle o annullare le deliberazioni assunte nel corso dell'assemblea del 09.11.2020; deduceva infatti di non essere stata convocata alla predetta assemblea pure essendo proprietaria di un locale commerciale facente parte del predetto S****E condominiale. Si costituiva in giudizio il condominio convenuto eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda non essendo stata preceduta dalla mediazione obbligatoria per legge in materia condominiale, e contestando nel merito l'assunto attoreo. Deduceva infatti che l'attrice era stata convocata tempestivamente all'assemblea tramite mail indirizzata all'indirizzo xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxx.it, e quindi inviata al coniuge convivente della stessa, Avv. xxxxx, suo difensore in numerosi contenziosi con il condominio, come già avvenuto in precedenza molte altre volte, che tale modalità di convocazione era stata richiesta dagli stessi condomini per evitare le spese di raccomandata, e che lo stesso Avv. xxxxxxx aveva riscontrato la ricezione della mail come espressamente richiesto dall'amministratore che aveva specificato che in caso di mancato riscontro avrebbe provveduto alla convocazione tramite raccomandata. Disposta ed espletata la mediazione, senza esiti, la causa, di natura documentale ed in mancanza di istanze istruttorie, era rinviata per la precisazione delle conclusioni e viene ora in decisione. Deve preliminarmente rilevarsi come nel caso di impugnazione di delibere assembleari per mere ragioni formali la relativa azione non sia subordinata alla prova di uno specifico interesse diverso dalla rimozione dei deliberati irregolarmente assunti in quanto affetti dai vizi denunciati (così Cass. 30.10.2020, n. 24041; 19.8.2020, n. 17294; 10.2.2010, n. 2999; 25.8.2005, n. 172876), per cui sussiste nel caso che ci occupa l'interesse ad agire del soggetto impugnante. Nel merito la domanda è fondata. L'art. 66 disp. att. c.c. al comma 3 prevede espressamente le forme specifiche con le quali l'assemblea condominiale deve essere convocata ovvero la posta raccomandata, la posta elettronica certificata, il fax o la consegna a mano. Tali forme sono pure espressamente dichiarate inderogabili dall'art. 72 delle disp. att. c.c.. Agli atti non vi è comunque la prova che nella circostanza specifica l'attrice avesse concordato con l'amministratore una diversa forma di comunicazione della sua convocazione alle assemblee atteso che agli atti sono presenti diverse convocazioni assembleari fatte all'attrice medesima nelle forme più disparate. Nel caso che ci occupa la convocazione è stata effettuata pacificamente, tramite avviso inviato da un indirizzo di posta ordinaria ad un altro indirizzo di posta elettronica

ordinaria (e non via pec) peraltro intestato ad un soggetto diverso dall'attrice (ovvero l'Avv. xxxxx coniuge della stessa nonché suo difensore in altri contenziosi con il medesimo condominio) con evidente violazione della disposizione dell'art. 66 disp .att. c.c. e con la conseguenza che la convocazione non poteva dirsi perfezionata. Tale vizio non implica la nullità della delibera essendo espressamente indicato dalla legge come motivo di annullabilità della medesima da parte dell'assente, come nel caso della odierna attrice. Irrilevanti appaiono a i fini del presente giudizio i rapporti tra l'amministratore e l'Avv. xxxx, soggetto terzo rispetto a questa controversia, per cui lo stesso aveva comunicato all'amministratore di avere ricevuto la convocazione. Se è vero, infatti, che il vizio di convocazione poteva essere sanato dalla mancata impugnazione della delibera (per cui poteva astrattamente ritenersi di buona fede il comportamento dell'amministratore che utilizzava un mezzo diverso di convocazione rispetto a quelli previsti dalla legge) è anche vero che l'amministratore e il presidente dell'assemblea (deputato a verificare le regolarità degli avvisi di convocazione nei confronti dei soggetti assenti) non potevano fare legittimamente affidamento sul comportamento di un soggetto terzo per valutare la regolarità legale della convocazione dell'odierna attrice (diversamente si sarebbe potuto argomentare se la mail di conferma della ricezione fosse stata sottoscritta anche dall'attrice). Irrilevante è anche l'adozione da parte dell'assemblea di una successiva delibera di contenuto analogo a quello oggetto della odierna impugnazione, in quanto tale circostanza, anche se avesse comportato la caducazione della precedente delibera impugnata (come le parti sembrerebbero sostenere), avrebbe reso comunque necessario l'esame nel merito della controversia ai fini della regolamentazione delle spese sulla base dei principi della soccombenza virtuale. Devono pertanto annullarsi le delibere assunte nel corso dell'assemblea oggetto di impugnazione. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da R****O A****A nei confronti del Condominio R****O allo S****E S****O in Bari alla via S****O n. 152, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, così provvede:

- annulla le delibere assembleari assunte nel corso dell'assemblea condominiale del 09.11.2020;
- condA****A il condominio convenuto al pagamento delle spese legali

dell'attrice che liquida in €.

3.500,00 di cui €. 518,00 per spese, oltre alla maggiorazione per spese generali
IVA e Cnap come per
legge.

Bari, 30.06.2023

Il Giudice Onorario

Avv. Massimiliano Lella