



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MESSINA - I sezione civile
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice onorario della Prima Civile del Tribunale di Messina, avv. Massimo Morgia, in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

SENTENZA

Nella causa per annullamento di delibera condominiale iscritta al n. 695/2018 R.G.

TRA

... ..., nato a ... Prizzi il ... , c.f. ..., e
... ..., nata a ... Bisaquino il ..., c.f. ..., elettivamente domiciliati in Messina, via ...
presso lo studio dell'Avv. ..., c.f. ..., che li rappresenta e difende.

ATTORI

CONTRO

Condominio ..., di via ... in località Sperone Messina, C.F. ..., in persona dell'amministratore pro tempore, ..., rappresentato e difeso dall'avv. ... (C.F. ..., presso il cui studio in Messina, via ..., è elettivamente domiciliato.

... ..., C.F. ..., nato a ... Messina il ..., ed ivi
residente in vill. Sperone, via ..., nata a Messina il ..., ed ivi residente in
vill. Sperone, via ...;, nato a Messina il ..., ed ivi residente in vill. Sperone, via
..., tutti rappresentati e difesi dall'avv. ... (C.F. ..., e dall'avv. ...



(C.F. ... , presso il cui studio in Messina alla via ... (fax ...) sono elettivamente domiciliati

CONVENUTI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 10/01/2018, ... e ..., dopo avere premesso di essere comproprietari di due unità immobiliari ubicate nel fabbricato sito in Messina, Vill. Sperone – Via ..., distinte al N.C.E.U. del Comune di Messina, fgl. ..., part. ..., sub. ..., piano 1[^], cat. A/2 la prima, e fgl. ... 41, convenivano in giudizio davanti il Tribunale di Messina, il Condominio ..., in persona dell'Amministratore *pro tempore* Avv. ... ed i condomini ..., ... e

... per ivi sentirsi accogliere le seguenti domande: 1) *in via preliminare, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 04/08/2017*; 2) *nel merito, ritenere e dichiarare la nullità della delibera assembleare del 04/08/2017 adottata dai condomini del Condominio sito in Messina – Vill. Sperone – Via ..., perché illegittima per violazione di legge, con vittoria di spese e compensi di causa.*

Gli attori chiedevano l'annullamento della delibera assembleare perché viziata per i seguenti motivi: 1) omessa convocazione di ..., comproprietaria insieme al marito ... di unità immobiliari facenti parte del condominio; 2) mancata indicazione nel verbale di assemblea dei millesimi dei condomini presenti, nonché per la mancata indicazione dei condomini assenti.

Costituitisi in giudizio, ..., ... e ... chiedevano il rigetto delle domande di parte attrici eccependo 1) l'inesistenza della notifica dell'atto di citazione al Condominio; 2) l'inesistenza della comunicazione della domanda di mediazione e la conseguente improcedibilità dell'azione; 3) tardività dell'impugnazione.

Disposta la rinnovazione della notifica dell'atto introduttivo al Condominio ..., quest'ultimo si costituiva in persona del legale rappresentante p.t. ed eccepiva: 1) l'inesistenza della comunicazione della domanda di mediazione. Tardività dell'impugnazione, quindi chiedeva il rigetto delle domande attrici.



Rigettate le questioni pregiudiziali, con ordinanza del 03.10.2019, susseguitesì le fasi processuali, all'udienza del 06.12.2022, la causa veniva assunta in decisione con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è fondata e deve essere accolta.

Ai sensi dell'art. 66 disp. Att. c.c. l'avviso di convocazione dell'assemblea, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice civile. Tuttavia, nonostante il codice preveda modalità specifiche di convocazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di disposizione regolamentare avente contenuto organizzativo, la modalità di convocazione deve ritenersi modificabile in virtù della prassi comunemente utilizzata dall'amministratore di condominio. Ciò non toglie, però, che la modalità di convocazione utilizzata debba garantire l'effettività della comunicazione ai singoli condomini. L'amministratore, quindi, può utilizzare ulteriori mezzi di convocazione, purchè garantiscano la prova della conoscenza della stessa da parte del condomino.

In caso di immobile in comproprietà indivisa, l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere trasmesso a ciascun comproprietario, posto che tutti i comproprietari sono legittimati ad agire a tutela del bene comune, anche mediante l'impugnazione di delibere assembleari che ritengano pregiudizievoli al condominio o al proprio immobile (Cass. Civ. Sent. n°19435/2021 conf Cass. Sez. 2, 26/07/2013, n. 18123; Cass. Sez. 2, 27/02/2009, n. 4856; Cass. Sez. 2, 30/10/2007, n. 22891; Cass. Sez. 2, 09/01/2006, n. 75).

La giurisprudenza è unanime nell'affermare che l'omessa convocazione di un condomino, sia anche comproprietario di una unità abitativa, comporti l'annullabilità della delibera assembleare. *“La mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la*



legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti"; (Cassazione civile sez. II, 10/03/2020, n.6735). "La mancata convocazione di un coniuge in comunione legale provoca l'annullabilità della delibera, non rilevando l'invio dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente" (Corte di Appello di Catania; sent. n° 924/2019).

Nel caso in questione non è contestata la mancata convocazione all'assemblea condominiale di ..., comproprietaria insieme al marito ... di unità immobiliari, sebbene sia stato regolarmente convocato il coniuge. Deve, pertanto, essere accolta la domanda di annullamento della delibera assembleare in questione, impugnata nei termini di legge dal

Il superiore motivo di impugnazione deve ritenersi assorbente rispetto le ulteriori eccezioni di annullabilità.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10.03.2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa proposta da ... e ..., contro il Condominio ..., in persona dell'Amministratore *pro tempore*, ed i condomini ..., ... e ..., rigettata ogni contraria domanda, annulla la delibera assembleare del 04/08/2017, per omessa convocazione della condomina

Condanna in solido tra loro il Condominio ..., in persona del legale rappresentante p.t., e i condomini ..., ... e ... al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese di giudizio che si liquidano in €. 3.972,00, oltre €. 527,00 per esborsi, spese generali, c.p.a. e i.v.a..

Messina, 04.09.2023

Il G.O.

Avv. Massimo Morgia

