

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. 16009 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2022, posta in deliberazione all'udienza del 6 marzo 2024, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Sig.ra *Parte_1* elettivamente domiciliata in Roma, Via
presso lo Studio dell'Avv. che la
rappresenta e difende per procura in atti

ATTRICE

E

Controparte_1, in persona del legale rappresentante
pro tempore *Controparte_2*, nella persona del Rag. [...]
CP_3 elettivamente domiciliato in Roma, Via
presso lo Studio dell'Avv. Prof. che lo rappresenta e
difende per procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnativa di delibere assembleari

CONCLUSIONI

All'udienza del 6 marzo 2024, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie richieste.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra *Parte_1* esponeva di essere proprietaria di un'unità abitativa facente parte del Condominio parziale e di quello generale di *Controparte_1* in Roma; esponeva di non aver presenziato all'assemblea condominiale del 25 novembre 2021, avendo ricevuto l'avviso di convocazione svariati giorni dopo il ricevimento del verbale, in data 30 dicembre 2021.

Evidenziava pertanto la propria tardiva convocazione alla seduta assembleare, oltre che la nullità del rendiconto consuntivo 2020, approvato in quella sede, e concludeva richiedendo l'annullamento della delibera impugnata.

Si costituiva in giudizio il *Controparte_1* che contestava le deduzioni e le censure di controparte e concludeva richiedendo il rigetto della domanda attorea.

La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 6 marzo 2024, 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 con l'atto introduttivo del presente giudizio parte attrice ha, innanzi tutto, rilevato l'invalidità della delibera assembleare del 25 novembre 2021, avendo ricevuto solo in data 30 dicembre 2021 il relativo avviso di convocazione.

A fronte di ciò, parte convenuta, costituitasi in giudizio, ha prodotto la raccomandata di invio della convocazione all'attrice, in data 12 novembre 2021, dalla quale emerge che, nella data indicata,

l'amministratore inviava alla Sig.ra **Pt_1** una raccomandata con avviso di ricevimento.

Ora, come noto, l'art. 66 disp. att. c.c. prevede che l'avviso di convocazione deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione e, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Inoltre, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che 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 avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (C.C. 6735/20).

Sul punto, peraltro, si deve evidenziare come la giurisprudenza della Suprema Corte abbia altresì chiarito che, in tema di condominio, l'avviso di convocazione dell'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c. (nel testo applicabile "ratione temporis"), è un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il **CP_1** dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, ex art. 1335 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide

con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro. (C.C. 23396/17).

In altri termini, a carico del CP_I ed ai fini della prova del rispetto del termine ex art. 66 disp. att. c.c., risulta sufficiente la dimostrazione che la raccomandata inviata sia pervenuta all'indirizzo del destinatario ex art. 1335 c.c., e che, in caso di mancata consegna, sia stato rilasciato l'avviso di giacenza presso l'ufficio postale.

Nel caso di specie, a fronte delle deduzioni attoree, parte convenuta ha prodotto unicamente l'atto di invio della raccomandata all'attrice, in data 12 novembre 2021, nulla però dimostrando circa l'esito dell'invio in questione e ciò anche tenuto conto che la raccomandata in oggetto risulta indicare, quale servizio accessorio, quello afferente l' "avviso di ricevimento".

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, devono condividersi, sulla base degli elementi introdotti in giudizio e delle allegazioni e deduzioni delle parti, le censure attoree relative alla propria tardiva convocazione all'assemblea del 25 novembre 2021, con conseguente annullamento della delibera adottata in quella sede.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e vengono distratte, come richiesto, in favore del procuratore antistatario; a carico di parte convenuta vengono altresì poste, per come richiesto, le spese del procedimento di mediazione, che, per come chiarito dalla Suprema Corte, fanno parte delle spese del giudizio e sono regolate sulla base del principio della soccombenza, in linea con la ratio dell'istituto, avente funzione deflattiva (in questo senso C.C. 5389/24).

PQM

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

- I) Annulla la delibera impugnata nella presente sede;
- II) Condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite in favore di parte attrice, liquidate in complessivi euro 5.300,00, di cui euro 1.000,00 per la fase di studio, euro 800,00 per la fase introduttiva, euro 1.500,00 per la fase istruttoria ed euro 2.000,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario, nonché euro 555,65 per esborsi ed euro 878,40 per le spese del procedimento di mediazione.

Così deciso in Roma il 9 settembre 2024

IL GIUDICE