



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Messina – Prima Sezione Civile

In composizione monocratica, in persona del Giudice onorario Dott. Emilia Caleca, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3771 del Registro Generale Contenzioso 2017 (vi è riunita la causa n. 4999/2017)

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), nata a Messina il 12.12.1984 ed ivi residente in Catararratti;

CP_1 (C.F. *C.F._2*), nata a Messina il 29.05.1987 ed ivi residente in via Polveriera, n. 3;

Controparte_2 (C.F. *C.F._3*), nata a Messina il 13.07.1990 ed ivi residente in via Polveriera, n. 3;

Parte_2 (C.F. *C.F._4*), nato a Messina il 04.03.1961 ed ivi residente in via Polveriera, n. 3 – **rinunciante**;

Parte_3 (C.F. *C.F._5*), nato a Messina il 18.07.1966 ed ivi residente in via Polveriera, n. 3, tutti rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'Avv. Sebastiano Capone (C.F. *C.F._6*) e presso il Suo studio elettivamente domiciliati

- **attori** -

E

Condominio di Via Polveriera, n. 3, Camaro – Messina (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. Daniele Bruschetta (C.F. *C.F._7*) e presso il Suo studio elettivamente domiciliato,

- **convenuto** -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel procedimento iscritto al n. 3771/2017 R.G., con atto di citazione ritualmente notificato al condominio convenuto, i signori *Parte_1* *CP_1* *Controparte_2* *Parte_2* e *Parte_3* in qualità di proprietari di tre unità immobiliari del condominio sito in Messina, Via Polveriera, n. 3, località Camaro, impugnavano la delibera assembleare del 29 aprile 2017, con cui i condomini avevano deliberato la revoca dell'allora amministratore Dott. *Parte_4* e la nomina quale nuovo amministratore del Rag. *Controparte_3*.

Con il primo motivo di impugnazione, parte attrice denunciava la mancata notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea alle signore *CP_1* *Parte_1* e *Controparte_2*

Con il secondo motivo di impugnazione, gli attori eccepivano l'inidoneità del luogo di riunione a consentire la presenza di tutti i condomini, essendosi la stessa tenuta nel territorio di un Comune diverso da quello su cui sorge lo stabile del condominio citato in giudizio.

Con il terzo motivo di impugnazione, gli odierni attori rilevavano la mancata allegazione, all'avviso di convocazione dell'adunanza del 28/29 aprile 2017 della lettera raccomandata a.r. n. 888 del 5 febbraio 2016, indirizzata all'amministratore *pro tempore* Dott. *Parte_4*, con la quale veniva richiesta la convocazione dell'assemblea e annunciata, in mancanza, l'autoconvocazione ai sensi dell'art. 66 disp. att. del codice civile.

Con il quarto motivo di impugnazione, si assumeva la violazione della normativa prevista dall'art. 66 disp. att. c.c., avendo l'allora amministratore Dott. Parte_4 ottemperato alla richiesta formulata dai condomini con raccomandata a.r. n. 888 del 05.02.2016 ai sensi della precedente disposizione, convocando l'assemblea dei condomini entro il termine di dieci giorni previsto dalla legge e riproducendo fedelmente l'ordine del giorno formulato dai condomini all'interno della richiesta.

Con il quinto motivo di impugnazione, gli attori deducevano la mancata corrispondenza tra l'ordine del giorno indicato all'interno della richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. e quello inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea del 28/29 aprile 2017, avendo il primo ad oggetto le dimissioni dell'amministratore, mentre il secondo la revoca dell'amministratore.

Con ulteriore motivo di impugnazione, i condomini istanti contestavano la circostanza che la revoca dell'amministratore Dott. Parte_4 fosse avvenuta in via straordinaria, trattandosi di atto esclusivo dell'assemblea in convocazione ordinaria.

Eccepvano, altresì, la violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., che vieta all'amministratore di ricevere deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Con altro motivo di impugnazione, assumevano l'inidoneità del Rag. CP_3 a ricoprire l'incarico di amministratore di condominio, in quanto privo dei titoli necessari e, ancora, rilevavano che ai signori Parte_3 e Parte_2 non erano stati consegnati né gli avvisi di convocazione né il verbale dell'assemblea del 29 aprile 2017.

Infine, con l'ultimo motivo di impugnazione, denunciavano la mancata convocazione dei condomini Parte_5 e CP_4 all'assemblea del 28/29 aprile 2017.

Tutto ciò premesso, gli attori, *ut supra* generalizzati e difesi, concludevano chiedendo: in via preliminare, di sospendere l'esecuzione della deliberazione del 29 aprile 2017; di revocare e/o annullare e/o dichiarare nulla e/o annullabile e/o inefficace

e/o inesistente e/o illegittima e/o irregolare e/o disapplicare con qualsiasi statuizione la deliberazione del 29 aprile 2017; conseguentemente, di revocare e/o annullare e/o dichiarare nulli e/o annullabili e/o inefficaci e/o illegittimi e/o irregolari e/o disapplicare con qualsiasi statuizione tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali; di condannare il convenuto al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa, con vittoria di spese.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio il condominio sito in Messina, via Polveriera n. 3, località Camaro, in persona dell'amministratore *pro tempore* Rag. *Controparte_3* in data 5 ottobre 2017, contestando integralmente il contenuto dell'atto introduttivo del giudizio e chiedendo di rigettare, in quanto inammissibili, improcedibili e, comunque, infondate le domande formulate da parte attrice; domandava, dunque, parte convenuta di confermare la delibera assembleare del 29 aprile 2017 e quella del 10 giugno 2017. In subordine, chiedeva di dichiarare cessata la materia del contendere.

Nel merito, parte resistente contestava tutti i motivi di opposizione esponendo in fatto: che con lettera raccomandata a.r. n. 888 del 05.02.2016, i condomini *CP_5* [...], *CP_6* (ved. Mangano Paola), Truscello (ved. *CP_7*), *CP_4*, *Controparte_8*, *Parte_2*, *Controparte_9* e *Controparte_10* avevano richiesto all'allora amministratore Dott. *Parte_4* di convocare una assemblea straordinaria per deliberare sull'approvazione del bilancio consuntivo del 2014 e, possibilmente, del 2015, sulle dimissioni dell'amministratore e la nomina di un nuovo amministratore e su questioni varie ed eventuali; che la necessità avvertita dai predetti condomini di chiedere la convocazione dell'assemblea è dipesa dal disinteresse mostrato dal Dott. *Parte_4*, durante il suo mandato, verso la gestione degli interessi condominiali; che in quasi cinque anni di amministrazione condominiale il Dott. *Parte_4* ha, in effetti, convocato solo tre assemblee, oltre ad aver omesso l'approvazione dei bilanci per gli anni 2014 e 2015; che, alla superiore richiesta dei condomini, ha fatto seguito una comunicazione datata 8 febbraio 2016 con cui il Dott. *Parte_4* ha convocato l'assemblea per il giorno 29 giugno 2016, in prima

convocazione, e per il giorno 30 giugno 2016, in seconda convocazione; che, in suddetto avviso, l'allora amministratore ha riportato integralmente l'ordine del giorno di cui alla richiesta dei condomini, ossia "1) *Approvazione del bilancio consuntivo del 2014 e, possibilmente del 2015*, 2) *Dimissioni dell'Amministratore*; 3) *Nomina dell'Amministratore*; 4) *Varie ed eventuali*"; che taluni condomini (specificatamente, *Controparte_5*, *CP_7*, *CP_11*, *Controparte_9* e *CP_8* [...]), con missiva del 29 febbraio 2016, mai ritirata dal destinatario, hanno manifestato al Dott. *Parte_4* la loro insoddisfazione circa le modalità di gestione del condominio e rispetto alla convocazione della sollecitata assemblea in una data così lontana; che, con comunicazione del 24 giugno 2016, il Dott. *Parte_4* ha disposto il differimento dell'assemblea convocata per il giorno 29/30 giugno 2016 al fine di aggiornare l'anagrafe condominiale per intervenuto mutamento della proprietà di quattro immobili; che, sul punto, il Dott. *Parte_4* non ha mai provveduto ad aggiornare il registro anagrafe del condominio e che, in data 29.07.2017, si è reso disponibile ad inviare al nuovo amministratore solo una parte della documentazione afferente il condominio; che, con raccomandata 06.07.2016, il Dott. *Parte_4* ha comunicato la convocazione di una assemblea per il giorno 7 settembre 2016 (8 settembre 2016, in seconda convocazione), disattendendo l'ordine del giorno proposto dai condomini nella richiesta ex art. 66 disp. att. c.c. formulata nel mese di febbraio dello stesso anno; che, durante l'assemblea di giorno 8 settembre 2016, né sono stati approvati i bilanci per gli anni 2014 e 2015 né è stata comunicata ai condomini la data di convocazione dell'assemblea chiesta con la nota del 5 febbraio 2016; che, stante l'inadempienza del Dott. *Parte_4*, i condomini *Controparte_12*, *CP_13* [...], *CP_14*, *Controparte_15*, *Controparte_5*, *Controparte_8*, *Controparte_10*, Mangano Paola, *Parte_6*, *Controparte_9* e *CP_16* [...] con nota del 13.04.2017, hanno proceduto ad autoconvocare un'assemblea straordinaria per il giorno 28/29 aprile 2017 per deliberare sui seguenti argomenti "1) *Revoca amministratore e nomina nuovo amministratore*; 2) *Varie ed eventuali*"; che, all'adunanza del 29.04.2017, tenutasi presso lo studio del Rag. *Controparte_3*, i

condomini hanno deliberato la revoca del Dott. *Parte_4* e la nomina del Rag. *CP_3*; che, con istanza del 16.05.2017, gli odierni attori hanno avviato il procedimento di mediazione, conclusosi con esito negativo; che il Rag. *CP_3*, avendo appreso che uno degli immobili siti all'interno del condominio è stato alienato con atto notarile datato 8 gennaio 2013 dalla sig.ra *Persona_1* alle figlie *CP_1* *Parte_1* e *Controparte_2* ha proceduto a convocare una nuova assemblea per il giorno 9/10 giugno 2017, notificando il relativo avviso alle signore *CP_1* *Parte_1* e *CP_2* (oltre che alla di loro madre), al fine di ratificare la propria nomina; che nessuno degli odierni attori, sebbene regolarmente convocati, ha preso parte a suddetta assemblea; che anche quest'ultima deliberazione è stata oggetto di impugnazione.

In diritto, il condominio convenuto contestava: in via preliminare, la violazione dell'art. 125, comma 1, c.p.c., avendo omesso l'Avv. Capone Sebastiano di indicare nell'atto introduttivo del giudizio il proprio codice fiscale; sempre in via preliminare, la violazione dell'art. 163 c.p.c., avendo gli attori elencato all'interno dell'atto di citazione una serie di documenti che hanno, poi, omesso di produrre; sempre in via preliminare, la carenza di legittimazione attiva degli attori ad eccepire la mancata convocazione all'assemblea del 29 aprile 2017 dei condomini *Parte_5* e *CP_4*; in relazione alla mancata notifica dell'avviso di convocazione alle attrici *Parte_1* *CP_1* e *Controparte_2* che lo stesso è stato comunicato solo alla sig.ra *Persona_1* madre delle predette, in quanto i condomini che hanno proceduto all'autoconvocazione si sono attenuti ai nominativi riportati dall'amministratore Dott. *Parte_4* nelle precedenti convocazioni assembleari, mai impugate per il motivo in discorso; che l'eventuale irregolarità della notifica è stata sanata con la comunicazione alle signore *Parte_1* *CP_1* [...] e *Controparte_2* della convocazione dell'assemblea del 9/10 giugno 2017, in cui è stata riconfermata la nomina del Rag. *CP_3* e che, pertanto, essendo stata la delibera del 29 aprile 2017 sostituita dalla successiva delibera del 10 giugno 2017 ex art. 2377 c.c., deve dichiararsi cessata la materia del contendere; che l'assemblea

del 29 aprile 2017 è stata convocata in via straordinaria e che tale dato, comunque, non rileva ai fini della validità delle delibere assembleari; che risulta altresì infondata la violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., in quanto il Rag. *CP_3* ha votato quando ancora non era stato nominato amministratore e munito di regolare delega dal condomino Imbrigiotta; che il luogo in cui si è tenuta la riunione di condominio non costituisce valido motivo di impugnazione.

Instaurato il contraddittorio, con ordinanza depositata in data 7 maggio 2018, il giudice disponeva la riunione della causa civile n. 4999/2017 al fascicolo n. 3771/2017 e, ritenuti insussistenti i presupposti di legge, rigettava l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera condominiale impugnata.

Nel procedimento iscritto al n. 4999/2017 R.G., con atto di citazione regolarmente notificato al condominio convenuto, i signori *Parte_1* *CP_1* [...] *Controparte_2* *Parte_2* e *Parte_3* in qualità di proprietari di tre unità immobiliari del condominio sito in Messina, Via Polveriera, n. 3, località Camaro, impugnavano la delibera assembleare del 10 giugno 2017, con cui i condomini avevano ratificato la nomina quale amministratore del Rag. *Controparte_3*, avvenuta con deliberazione condominiale del 29 aprile 2017.

Gli attori agivano in giudizio anche avverso la delibera condominiale del 15 luglio 2017, con cui l'amministratore Rag. *Controparte_3* veniva autorizzato ad agire giudizialmente contro il Dott. *Parte_4*, nella qualità di amministratore revocato, per mancata consegna della documentazione riguardante il condominio; nella stessa sede, veniva altresì conferito all'Avv. Galletta Caterina il potere di rappresentare e difendere il condominio in giudizio e veniva autorizzato l'amministratore a partecipare all'incontro di mediazione fissato in seguito all'impugnazione della delibera assembleare del 10 giugno 2017.

La delibera del 10 giugno 2017 veniva impugnata per i seguenti motivi: l'irrituale e/o tardiva e/o irregolare notificazione dell'avviso di convocazione nei confronti dei condomini *Parte_3* e *Parte_1* la nullità e/o

illegittimità e/o inammissibilità del punto “ratifica nomina amministratore con le operazioni di rito” posto all’ordine del giorno dell’assemblea del 10 giugno 2017; l’invalidità per eccesso di potere, limitandosi la delibera impugnata a riprendere quanto già deciso nella delibera del 29 aprile 2017; la carenza di potere del Rag. CP_3 di convocare l’assemblea del 9/10 giugno 2017 in quanto non legittimamente eletto; la nullità e/o annullabilità e/o inammissibilità e/o impossibilità e/o inesistenza della ratifica, recando la delibera impugnata un ordine del giorno diverso rispetto quello della delibera del 29 aprile 2017; mancata sanatoria dei vizi della precedente e presupposta deliberazione del 29 aprile 2017.

Quanto, invece, alla delibera del 15 luglio 2017, gli attori eccepivano: la mancata e/o tardiva notificazione dell’avviso di convocazione nei confronti dei condomini Parte_3 Parte_2 e Parte_1 il mancato inserimento, all’interno dell’ordine del giorno, dell’autorizzazione, a favore dell’amministratore condominiale, a partecipare all’incontro di mediazione fissato dall’organo competente in seguito all’impugnazione della delibera assembleare del 10 giugno 2017, con il patrocinio dell’Avv. Galletta Caterina; la mancata esibizione degli avvisi di ricevimento della convocazione assembleare relativi ai condomini Parte_3 Parte_2 e Parte_1 la presenza, all’interno del verbale relativo alla delibera impugnata, della dichiarazione “l’assemblea è stata regolarmente convocata” che non appare conforme a verità.

Sulla scorta di quanto dedotto, gli attori formulavano le seguenti conclusioni: in via preliminare, chiedevano la sospensione dell’esecuzione delle deliberazioni del 10 giugno 2017 e del 15 luglio 2017 del condominio di via Polveriera, n. 3, Messina; chiedevano altresì all’instato Tribunale di revocare e/o annullare e/o dichiarare nulle e/o annullabili e/o inefficaci e/o inesistenti e/o illegittime e/o irregolari e/o disapplicare con qualsiasi statuizione le deliberazioni del 10 giugno 2017 e del 15 luglio 2017 adottate dal condominio di via Polveriera, n. 3, Messina; domandavano, conseguentemente, di revocare e/o annullare e/o dichiarare nulle e/o annullabili e/o inefficaci e/o inesistenti e/o illegittime e/o irregolari e/o disapplicare con qualsiasi

statuizione tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali alle delibere assembleari per cui è causa; infine, chiedevano la condanna del condominio convenuto al risarcimento dei danni, con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio parte convenuta, allegando in fatto quanto già diffusamente dedotto all'interno della comparsa di costituzione e risposta depositata nel procedimento 3771/2017, rilevando in merito alla delibera condominiale del 10 giugno 2017: che, in relazione alla tardiva notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea ai condomini *Parte_1* e *Parte_3* ai fini del rispetto del termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., deve farsi riferimento al momento del rilascio dell'avviso di giacenza; che è stata assunta in conformità alla legge, non sussistendo alcun eccesso di potere, potendo, ai sensi dell'art. 2377, u. c., c.c., le deliberazioni assunte dall'assemblea dei condomini impugnate per presunta annullabilità essere sanate con una successiva decisione del medesimo organo assembleare.

Quanto alla delibera condominiale del 15.07.2017, il condominio convenuto contestava: che, in merito alla irregolare e/o tardiva e/o irrituale notifica dell'avviso di convocazione ai condomini *Parte_3* *Parte_2* e *Parte_1* il rispetto del termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c. deve essere valutato in relazione al momento del rilascio dell'avviso di giacenza; in relazione all'invalidità dell'assemblea del 15.07.2017 per avvenuta deliberazione di un argomento non indicato nell'ordine del giorno, che tale irregolarità è stata sanata nella successiva delibera del 16.09.2016 ai sensi dell'art. 2377, u. c., codice civile.

Chiedeva, dunque, il condominio convenuto, il rigetto delle domande di parte attrice, il risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. e il risarcimento dei danni ex art. 89 c.p.c.

Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 17 gennaio 2018, venivano rimessi gli atti al Presidente del Tribunale per quanto di competenza in ordine alla riunione,

richiesta dalle parti, del giudizio n. 4449/2017 alla causa civile iscritta al n. 3771/2017 Registro Generale.

Disposta la riunione dei due procedimenti in oggetto nei modi di cui sopra, all'udienza del 14 dicembre 2018, venivano concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. a decorrere dal 10 gennaio 2019.

Con memoria ex art. 183, n. 1, c.p.c., gli attori chiedevano altresì la condanna del condominio convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 c.p.c., ritenendo le argomentazioni difensive infondate in fatto ed in diritto.

Dopo una serie di rinvii, con ordinanza del 9 marzo 2021, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 5 marzo 2021, venivano rigettate le richieste istruttorie formulate dalle parti e la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 12 novembre 2021.

Dopo un breve rinvio al medesimo fine di cui sopra, all'udienza dell'8 luglio 2022, svoltasi a trattazione scritta, il giudice rinviava all'udienza del 14 aprile 2023 per la discussione orale.

All'udienza del 14 aprile 2023, la causa veniva rinviata all'udienza del 12 gennaio 2024, in esito alla quale la causa veniva assunta in decisione con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. a decorrere dal 30 gennaio 2024.

In data 29 marzo 2024, il sig. *Parte_2* dichiarava di rinunciare ex art. 306 c.p.c. agli atti del giudizio n. 3771/2017 riunito al n. 4999/2017.

IN DIRITTO

Le censure mosse da parte attrice avverso le delibere assembleari adottate dal condominio di via Polveriera n. 3, Camaro e in questa sede impugnate non meritano accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

In relazione alla delibera assembleare del 29 aprile 2017, appare, innanzitutto, infondato il primo motivo di impugnazione con cui parte attrice denunciava la mancata

notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea alle signore CP_1
Parte_1 e Controparte_2 L'avviso di convocazione di suddetta assemblea
è stato indirizzato alla sig.ra Persona_1 madre delle signore Pt_1 per i
motivi che verranno, in seguito, meglio esplicitati, ma, di fatto, è stato consegnato alla
di lei figlia, come attestato nella ricevuta di recapito relativa alla raccomandata n.
09812110170006229 contenuta in atti, in cui l'operatore addetto al recapito ha attestato
che l'invito all'assemblea in discorso è stato consegnato in data 19.04.2017 alle ore
13.50 alla figlia della sig.ra Persona_1 Sul punto, la giurisprudenza di
legittimità, in maniera unanime, riconduce l'avviso di convocazione dell'assemblea
condominiale alla disciplina di cui all'art. 1335 c.c.; in tal senso, Cass. civ., Sez. II, n.
8275 del 2019 stabilisce che *“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., al medesimo applicandosi 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”*. Sulla scorta delle superiori
considerazioni, dunque, in virtù della presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335
c.c., l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale si presume conosciuto dal
destinatario quando ha, in qualsiasi modo, fatto ingresso nella sfera di conoscibilità
dello stesso, in maniera tale da consentirgli di conoscerlo. Ebbene, nel caso di specie,

la circostanza che la raccomandata sia stata inviata presso l'immobile in cui risiedono due delle odierne attrici e che la stessa sia stata ritirata da una di loro consente a questo giudice di ritenere che, effettivamente, le sorelle **Pt_1** abbiano avuto conoscenza della convocazione dell'assemblea condominiale nei tempi di legge. Peraltro, ferme restando le superiori considerazioni, occorre specificare che, come dimostrano i verbali di assemblea antecedenti (verbale di giorno 8 ottobre 2014 di cui all'allegato n. 16 del fascicolo di parte convenuta e di giorno 8 settembre 2016 di cui all'allegato n. 9 del fascicolo di parte convenuta), il precedente amministratore di condominio aveva sempre notificato gli avvisi di convocazione alla madre delle attrici **Parte_1** **CP_1** e **Controparte_2** senza che ciò venisse contestato dalle stesse, nonostante l'atto di cessione della proprietà immobiliare sita nel condominio risalga alla data dell'8 gennaio 2013 (v. allegato n. 13 fascicolo di parte convenuta). V'è di più. Fermo restando che le odierne attrici hanno avuto modo di venire a conoscenza dell'avvenuta convocazione dell'assemblea per i motivi sopra meglio esposti, la (superabile) inesattezza in cui sono incorsi i condomini nell'effettuare la notifica è, comunque, frutto dell'omessa comunicazione da parte della sig.ra **Persona_1** dell'intervenuto mutamento della situazione proprietaria dell'immobile sito nel condominio all'allora amministratore Dott. **Parte_4**; sul punto, la disposizione dell'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. prevede, tra le attribuzioni dell'amministratore, *“curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili”*. Com'è evidente, la

littera legis attribuisce ai condomini l'onere di comunicare qualsiasi variazione anagrafica e all'amministratore di vigilare sul tempestivo e corretto adempimento di tale onere che, nel caso di specie, è rimasto inosservato. È, dunque, a causa delle omissioni addebitabili alla sig.ra *Persona_1* e al Dott. *Parte_4* che i condomini non hanno indirizzato la notifica alle sorelle *Pt_1* non risultando al condominio che la sig.ra *Persona_1* avesse perduto la nuda proprietà dell'unità immobiliare ubicata all'interno del condominio di via Polveriera, tantomeno in epoca antecedente l'adozione della delibera adottata e delle precedenti delibere che, però, sono rimaste incontestate.

Anche il secondo motivo di impugnazione, relativo all'asserita inidoneità del luogo di riunione, è da questo decidente ritenuto pienamente infondato. Il codice civile, infatti, non precisa il luogo in cui deve svolgersi l'assemblea condominiale, stabilendo l'art. 66 disp. att. c.c. solo che l'avviso di convocazione debba contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. La giurisprudenza è, di conseguenza, intervenuta più volte sul punto, individuando taluni requisiti che il luogo scelto per la riunione deve rispettare al fine di consentire la più ampia partecipazione possibile, quali l'idoneità fisica e morale dello stesso, la certezza, l'accessibilità, l'adeguatezza, la riservatezza e la comodità. Nell'osservanza di tali principi, i giudici di merito hanno ammesso (v., tra le altre, Corte App. dell'Aquila, sent. n. 1531/2019) che le riunioni possano tenersi anche al di fuori del Comune ove è ubicato il condominio e che, in tali casi, è onere del condomino impossibilitato a partecipare a causa della fissazione della riunione in un luogo troppo distante a dover provare, in concreto, tale assoluta impossibilità, anche considerata la facoltà di cui dispongono i condomini di far ricorso allo strumento della delega. Con riferimento al caso in esame, il luogo scelto dai condomini per la riunione rispecchia pienamente le sopracitate condizioni di idoneità, trattandosi di uno studio professionale che, in quanto tale, garantisce certamente i requisiti di certezza e riservatezza e che, pur trovandosi al di fuori del Comune su cui sorge l'edificio condominiale, è collocato in un Comune limitrofo della medesima provincia e risulta facilmente raggiungibile e, pertanto, adeguato e facilmente accessibile.

Talune precisazioni si rendono necessarie anche con riguardo alla violazione della normativa prevista dall'art. 66 disp. att. del codice civile. È vero il Dott. *Parte_4*, nella qualità di amministratore di condominio, ha ottemperato alla richiesta formulata dai condomini con raccomandata a.r. n. 888 del 05.02.2016 ai sensi della precedente disposizione, convocando l'assemblea dei condomini entro il termine di dieci giorni previsto dalla legge e riproducendo fedelmente l'ordine del giorno formulato dai condomini all'interno della richiesta. È, tuttavia, altrettanto vero che, sebbene abbia rispettato il termine di dieci giorni di cui alla norma di legge, ha, dapprima, fissato l'assemblea nella data del 30 giugno 2016; poi, con successiva comunicazione, ha disposto un rinvio, in seguito al quale ha convocato una nuova riunione per il mese di settembre avente, però, un diverso ordine del giorno. Com'è chiaro, la condotta posta in essere dal Dott. *Parte_4*, sebbene formalmente rispondente alla lettera della legge, l'ha, nei fatti, disattesa, arrecando un pregiudizio al diritto, riconosciuto dalla legge, dei condomini di autoconvocarsi.

Allo stesso modo, non può essere accolta la contestazione relativa alla natura straordinaria dell'assemblea in cui è stata deliberata la revoca, sostenendo che si tratti di un atto esclusivo dell'assemblea in convocazione ordinaria, atteso che, a mente dell'art. 1129 c.c., l'amministratore può essere revocato dall'assemblea "in ogni tempo". Né tantomeno vale a rendere invalida la delibera la circostanza che nella richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. venissero indicate, quale ordine del giorno, le "dimissioni" dell'amministratore e non anche la "revoca" dello stesso come nell'avviso di convocazione dell'assemblea del 29 aprile 2017, trattandosi di una differenza che non influisce, dal punto di vista sostanziale, sulla legittimità della deliberazione.

In ordine all'asserita violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., che vieta all'amministratore di ricevere deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea, basti riportare il principio di diritto espresso all'interno della sentenza della Corte di cassazione civile, sez. II, n. 1662 del 22/01/2019, secondo il quale "*Orbene nella specie l'amministratore esprimeva il voto per i condomini assenti sicché non palesava*

sua volontà, bensì era portatore di volontà altrui, di conseguenza il conflitto d'interesse appare configurarsi soltanto se l'amministratore non ebbe ad esprimere esattamente la volontà lui demandata dal mandante, il quale unico potrà lamentare un tanto non anche l'estraneo al rapporto"; in altri termini, per la giurisprudenza di legittimità, rappresentando, il voto espresso in assemblea, la volontà dei soggetti rappresentati (e non anche dei rappresentanti), è in relazione a questi che va valutata la sussistenza di un potenziale conflitto di interessi, anche quando il rappresentante è l'amministratore di condominio. Nel caso *de quo*, tra l'altro, il Rag. CP_3, all'atto dell'espressione del voto non era ancora amministratore di condominio ma, in ogni caso, spetterebbe al condomino CP_10, in quanto rappresentato, eccepire che quella espressa dal Rag. CP_3 non è la sua volontà. V'è, quindi, difetto di legittimazione attiva.

Quanto, ancora, all'asserita inidoneità del Rag. CP_3 a ricoprire l'incarico di amministratore di condominio, parte convenuta ha dato sufficiente prova di possedere i requisiti necessari per svolgere l'incarico attribuitogli (v. documentazione di cui all'allegato n. 16, tra cui l'attestazione di possesso dei titoli necessari per il riconoscimento del titolo di amministratore di condominio e lo svolgimento di corsi di formazione e aggiornamento).

Nemmeno l'argomento relativo alla mancata consegna degli avvisi di convocazione e del verbale dell'assemblea del 29 aprile 2017 ai signori Pt_3 [...] e Parte_2 risulta idoneo ad inficiare la legittimità della deliberazione assunta in quanto, rispetto al primo condomino, è stata fornita in giudizio dal condomino di via Polveriera la prova della notifica dell'avviso di convocazione (raccomandata n. 09812110170006231 consegnata al sig. Parte_3 in data 21.04.2017, con precedente tentativo di consegna, di cui all'allegato n. 10 del fascicolo di parte) e la prova della notifica del relativo verbale assembleare (raccomandata n. 09812110170007096 del 26.05.2017, in cui si dà atto anche di un precedente tentativo di consegna, di cui all'allegato 11 del fascicolo di parte); in ordine al condomino Parte_2, avendo lo stesso rinunciato agli atti del giudizio, è d'obbligo rilevare il difetto di legittimazione attiva degli altri attori.

Infine, rispetto alla censura relativa alla mancata convocazione dei condomini **Parte_5** e **CP_4** all'assemblea del 28/29 aprile 2017, appare sufficiente in questa sede osservare che, ormai unanimemente condiviso il principio secondo cui la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale e non anche la nullità della stessa, la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso (cfr., tra le altre, Cass., Sezioni Unite, sentenza n. 4806 del 07/03/2005 e Cass. civile, Sez. II, sentenza n. 10071 del 28/05/2020). I ricorrenti sono, pertanto, privi di legittimazione ad impugnare la delibera assembleare del 24 aprile 2017 per conto dei signori **Pt_5** e **CP_4**.

In relazione alla delibera assembleare del 10 giugno 2017, le censure mosse da parte attrice non meritano accoglimento per i seguenti motivi. In primo luogo, l'avviso di convocazione dell'assemblea *de qua* ai condomini **Parte_1** e **Pt_3** [...] è stato consegnato nel rispetto del termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., dovendosi avere riguardo al rilascio dell'avviso di giacenza al fine di valutare la tempestività della comunicazione; sul punto, la Suprema Corte è, infatti, granitica nello stabilire che la presunzione di conoscenza da parte del destinatario ex art. 1335 c.c. della convocazione dell'assemblea, inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento ma non recapitata per assenza, sorge con l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale e che, pertanto, è da tale momento (e non anche dalla data di consegna al destinatario) che decorrono i cinque giorni di cui al già citato art. 66 (v. Cass. civile, sez. II, sentenza n. 22311/2016; Cass. civile, sentenza n. 20001/2020). In secondo luogo, fermo restando quanto sopra, in ordine alla riconferma della nomina del Rag. **CP_3** che, secondo parte attrice, renderebbe la delibera invalida per eccesso di potere, è opportuno richiamare l'art. 2377, comma ottavo, c.c. che, con giurisprudenza costante, viene considerato applicabile anche alla materia condominiale sebbene dettato in tema di società di capitali. La disposizione di cui sopra prevede che *“L'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione*

impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società, e sul risarcimento dell'eventuale danno''; sicché, secondo la Suprema Corte, sostituendo la delibera impugnata con un'altra delibera adottata dall'assemblea in conformità della legge, viene meno la situazione che ha dato vita al contrasto fra le parti, così determinando la cessazione della materia del contendere (v. Cass. civile, sez. VI-2, ordinanza n. 20071 del 11 agosto 2017).

Anche le domande proposte con riferimento alla delibera assembleare del 15 luglio 2017 vanno rigettate. In ordine ai motivi di impugnazione relativi alla notifica dell'avviso di convocazione ai condomini *Parte_3* e *Parte_1* è sufficiente richiamare quanto precedentemente osservato sul calcolo del termine di cinque giorni di cui all'art. 66 disp. att. c.c.; mentre, quanto alla notifica del medesimo avviso al *Controparte_17*, occorre rilevare la carenza di legittimazione ad agire degli odierni ricorrenti a far valere tale motivo, avendo il sig. *Pt_2* rinunciato agli atti di causa. Le medesime considerazioni intorno all'art. 2377 c.c. possono svolgersi anche con riguardo alla censura relativa alla deliberazione di un argomento non previsto dall'ordine del giorno (ossia la partecipazione all'incontro di mediazione con il patrocinio dell'Avv. Galletta Caterina), considerato che tale irregolarità è stata sanata nella successiva assemblea del 16 settembre 2017.

Deve disporsi il rigetto delle domande di risarcimento dei danni proposte da entrambe le parti, non avendo queste fornito in giudizio la prova di aver subito un danno a causa delle delibere assembleari impugate.

Devono rigettarsi, altresì, le domande di condanna formulate ai sensi dell'art. 96 c.p.c., non potendosi ritenere che le parti processuali abbiano agito e resistito in giudizio con mala fede o colpa grave, come previsto dalla norma.

Non può trovare accoglimento nemmeno la domanda ex art. 89 c.p.c., non reputando questo giudice sconvenienti le espressioni segnalate dal condominio convenuto all'interno della comparsa di costituzione e risposta; non sussiste, infatti, né

il carattere dell'offensività né il requisito dell'estraneità rispetto all'oggetto della lite, quali condizioni richieste dalla legge.

Considerata la reciproca soccombenza, sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Messina, in persona del G.O.T. Dott. Emilia Caleca, disattesa ogni contraria istanza e difesa, definitivamente pronunciando:

- *rigetta* le domande di parte attrice;
- *rigetta* le domande di risarcimento dei danni proposte ai sensi dell'art. 96 c.p.c. e 89 c.p.c. dal condominio convenuto;
- *dichiara* compensate tra le parti le spese di giudizio.

Messina, 27 gennaio 2025

Il Giudice onorario
(Dott. Emilia Caleca)

Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione della Dott.ssa Giorgia Cacciola, funzionario addetto all'Ufficio per il processo presso la Prima e la Terza Sezione Civile del Tribunale di Messina.