



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANA
IL TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE II CIVILE

in persona del giudice, dott.ssa Maddalena Ciccone, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n°100 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2023, vertente

tra

Parte_1 (C.F. *CodiceFiscale_1*), elettivamente domiciliato in Ponte San Pietro, via Roma n. 51/H, presso lo studio dell'avv. Francesco Ioghà, che lo rappresenta e difende, giusta procura in calce alla citazione

attore

e

Controparte_1

[...] (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Milano, via Mosè Bianchi n. 71, presso lo studio dell'avv. Giulia Spirito, che lo rappresenta e difende, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

convenuto

Motivi della decisione

Parte_1, con atto di citazione notificato in data 2 gennaio 2023 conveniva in giudizio il Condominio Garden City di via Vimodrone n. 5 in *Controparte_1* rassegnando le seguenti conclusioni: “*Voglia l’Ill.mo Tribunale, respinta ogni contraria, istanza, deduzione ed eccezione: -) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere anche inaudita altera parte o mediante fissazione di apposita udienza l’efficacia della delibera assembleare del 2 dicembre 2022; -) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell’assemblea del 2 dicembre 2022 adottata dal Controparte_2 in relazione ai punti 1,2,3,4,5 dell’ordine del giorno; -) con condanna delle spese legali del presente giudizio, oltre iva e cpa da distrarsi al sottoscritto difensore che si dichiara antistatario*”.

L’attore esponeva di essere proprietario di una unità immobiliare facente parte dell’edificio condominiale di *Controparte_1* via Vimodrone n. 5 e che non aveva tempestivamente ricevuto la convocazione per l’assemblea fissata in prima convocazione per il giorno 1°/12/2022 e in seconda convocazione per il giorno 02/12/2022 ma, impropriamente, solo due giorni prima della prima convocazione riceveva un avviso (convocazione) a mezzo mail.

L’attore riteneva, pertanto, che a causa della mancata tempestiva convocazione, la delibera del 2 dicembre 2022 era irrimediabilmente affetta da nullità insanabile, così come le decisioni relative al licenziamento del custode, *Persona_1* alla presentazione di denuncia-querela nei confronti dei condomini *CP_3* e *CP_4* alla soppressione del servizio di portineria con affidamento ad una azienda esterna che, conseguentemente sarebbero prive di legittimità giuridica.

Avanzava l’attore anche domanda ex art. 96 c.p.c. per il comportamento processualmente scorretto del *CP_1*

Si costituiva il *CP_1* convenuto ed eccepiva l’infondatezza delle motivazioni portate a sostegno dell’impugnazione.

Il convenuto contestava in primis il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione onde la conseguente improcedibilità della proposta impugnazione.

Assumeva il convenuto nel merito che l'avviso di convocazione era stato correttamente inviato all'attore con un preavviso di 18 giorni mediante raccomandata a mani ma che lo stesso non ne avrebbe curato il ritiro. In particolare, eccepiva che *“le convocazioni vengano effettuate con raccomandate a mani che l'amministratore provvede a consegnare al custode, addetto al ritiro della corrispondenza e che ciascun condomino provvede poi a ritirare, sottoscrivendo l'apposito registro. L'amministratore, in data 14 novembre 2022, ben 3 settimane prima dell'assemblea, aveva consegnato al custode tutte le convocazioni e aveva fatto apporre sulla porta d'ingresso di ogni scala ed in portineria, un cartello ben visibile, scritto a caratteri grandi e in rosso, per invitare tutti i condomini a ritirare in portineria l'avviso di convocazione (doc. n. 10). Il Sig. Pt_1 non si è curato di ritirare la convocazione. In data 29 novembre 2022, allorché l'amministratore, controllando il registro, si è accorto che il Sig. Pt_1 non aveva ritirato la convocazione, ha preso immediato contatto telefonico con il condomino e poi gli ha inoltrato la convocazione a mezzo mail (doc. n. 11 e 12). Il Sig. Pt_1 confermava tramite watsapp di aver ricevuto la convocazione”* (pag. 8 della comparsa).

Deduceva, inoltre, la carenza di interesse ad agire dell'attore, il quale aveva promosso il presente giudizio *“al solo fine di favorire gli altri due assistiti dell'avv. Ioghà, il condomino CP_5 e l'ex custode Persona_2 andando anche contro i propri personali interessi al buon funzionamento del Condominio. Oltretutto, contrariamente a quanto dedotto da controparte la spesa complessiva per il servizio di portineria, grazie al nuovo assetto deliberato dall'assemblea del 2 dicembre 2022 diminuirà di quasi il 50%”*. Aggiungeva che, in ogni caso, che la condotta di controparte integrava un tipico esempio di abuso del diritto, essendosi infatti volutamente determinato a rimanere assente all'assemblea, pur avendone avuto conoscenza per tempo, per poi

poter impugnare le delibere e tentare di ottenere in tal modo un risultato che non avrebbe potuto ottenere partecipando alla riunione condominiale.

Concludeva chiedendo il rigetto delle domande ex adverso avanzate in quanto improcedibili e inammissibili e comunque infondate con conferma della delibera adottata dal Condominio ritenute nulle dall'attrice.

Rigettata l'istanza di sospensione della delibera e concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6., c.p.c. la causa, di natura documentale, veniva istruita mediante il semplice deposito di documenti.

Precisate le conclusioni, con provvedimento reso all'esito dell'udienza del 30 ottobre 2024, trattata ex art. 127 ter c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche.

L'attore si duole del fatto che non avrebbe tempestivamente ricevuto la convocazione d'assemblea del 1°/2 dicembre 2022. Asserisce che *“L'amministratore non ha appeso nessun avviso in bacheca e, comunque, la convocazione per l'odierno ricorrente era inesistente”* e che, in ogni caso, *“Se l'amministratore ha “incasellato” le convocazioni è, dunque, evidente che non sono state consegnate a mani come sostiene la controparte. ... anche se fosse vera la circostanza, l'amministratore non ha certamente “incasellato” la convocazione del Sig. Pt_1”*. Deduce che la mancata convocazione avrebbe reso tutte le delibere assunte dall'assemblea dei condomini il 2 dicembre 2022 quali quelle per l'approvazione del licenziamento del custode, *Persona_1* della presentazione di denuncia-querela nei confronti dei condomini *CP_3* e *CP_4* nonché della soppressione del servizio di portineria con affidamento ad una azienda esterna, affette da insanabile nullità in quanto assunte in assenza di esso condomino non tempestivamente convocato.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., *“l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno*

5 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"; il tempestivo invio dell'avviso è condizione di validità dell'assemblea, e ciò è espressamente stabilito dalla c.d. riforma del 2012, la quale ha modificato il terzo comma del testo previgente disponendo che *"In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati"* (cfr. in questo senso anche Cass. SS.UU. 4806/2005).

Occorre rilevare, in punto di diritto, che la disposizione dell'art. 1136, comma 2, c.c. – secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione – implica che ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare.

In tema la Suprema Corte ha affermato che: *"Ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, ultimo comma, disp. att. cod. civ. nel testo previgente, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. Ne consegue che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. come confermato dal nuovo testo dell'art. 66, terzo comma, disp. att., cod. civ. introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, nè la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, nè che la medesima data sia stata eventualmente già fissata"* (Cass. 22047/2013).

Giova ricordare che la convocazione assembleare è un atto unilaterale recettizio e laddove si eccepisca la mancata ricezione della comunicazione in

quanto non effettuata nelle forme previste dalla normativa, il CP_1 dovrà documentalmente provare che il CP_1 sia stato informato della convocazione: *“Qualora il condomino impugni la deliberazione assembleare lamentando la mancata menzione della regolarità delle convocazioni, la prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio, non potendosi porre a carico del condomino l’onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell’omessa osservanza dell’obbligo di convocare l’universalità dei condomini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera”* (Cass. n. 22685 del 24/10/2014). Nel caso in cui un condomino eccepisca la mancata convocazione, spetta al condominio provare di aver assolto al relativo obbligo nel rispetto dei tempi e modi previsti dalla legge non potendosi addossare al condomino che deduca l’invalidità dell’assemblea la prova negativa di tale obbligo (cfr. Cass. 5254/2011; Cass. 10875/1998) costituendo, l’avviso, un elemento costitutivo della validità della delibera (cfr. Cass. 22685/2014).

È possibile che le comunicazioni possano avvenire in modi diversi da quelli previsti purché tali modalità siano state concordate inequivocabilmente dai condomini o perché richieste direttamente dagli stessi e/o in quanto siano state formalizzate in regolamenti condominiali approvati. La Suprema Corte ha ammesso, infatti, che il regolamento condominiale possa imporre particolari forme di comunicazione dell’avviso di convocazione che dovranno essere osservate affinché l’assemblea possa dirsi validamente costituita (cfr. Cass. 10866/2018). La normativa prevede forme di comunicazioni tracciabili, sono pertanto possibili altre forme di comunicazione purché risultino espressamente ed inequivocabilmente convenute o perché richieste dai condomini stessi, e formalizzate o perché inserite in un regolamento condominiale.

Nella causa *de qua* non vi è prova che sia stata inoltrata alcuna convocazione, conseguentemente la delibera è annullabile su istanza dell’interessato, condomino assente.

Invero, parte convenuta, nell'assolvere all'onere probatorio di aver regolarmente inviato all'attore l'avviso di convocazione che lo stesso ha dichiarato di non aver ricevuto, ha prodotto, un avviso, datato 14 novembre 2022, in cui l'amministratore dichiarava di aver consegnato al custode tutte le convocazioni, invitando tutti i condomini a ritirare il proprio invito in portineria (doc. n. 10), il quale non costituisce prova dell'inoltro; ha inoltre prodotto una mail del 29 novembre 2022 indirizzata all'attore per la convocazione dell'assemblea del 2 dicembre 2022 (dunque, intempestiva rispetto alla disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c.).

Tali principi sono consolidati, confermati e non discussi da Dottrina e Giurisprudenza. L'omessa e/o tardiva convocazione comporta l'annullabilità delle delibere adottate (ex multis Cass. S.U. 4806/2005). Dal combinato disposto di cui agli artt. 1441,1324 c.c. e 66 disp. att. c.c., così come modificato dall'art. 20, L. 220/2012, si evince che l'impugnazione delle improprie delibere spetti al condomino pretermesso, il difetto di convocazione appare, infatti un vizio procedimentale che afferisce unicamente la sfera di interesse dei condomini non convocati (Cass. 23903/2016, Cass. 10071/2020).

Tale rilievo è assorbente rispetto alle altre doglianze avanzate relative alla delibera impugnata.

Quanto alla domanda avanzata da parte attrice ex art. 96 c.p.c. non può essere accolta. Parte attrice non ha allegato nè provato in cosa consiste il danno rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 96 c.p.c. per cui la relativa domanda deve essere respinta.

Le spese di lite sono liquidate come da dispositivo secondo il criterio della soccombenza in applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014.e vanno ridotte di un terzo in ragione del rigetto della domanda avanzata dalla convenuta ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa di primo grado in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie l'impugnazione e, per l'effetto, annulla la delibera del 1°-02/12/2022 adottata dall'assemblea del *Controparte_6*

[...] in *Controparte_1*

- condanna il *Controparte_6* in *CP_1*
[...] convenuto alla refusione delle spese di lite, liquidate in €2.900,00 per compenso professionale, da distrarsi in favore dell'avv. Francesco Ioghà dichiaratosi antistatario.

Monza, 31/01/2025

Il Giudice

Maddalena Ciccone