



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PESARO

Prima sezione

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Flavia Mazzini ha pronunciato la seguente  
**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2458/2022** promossa da:

Parte\_1 C.F. C.F.\_1 ), con il patrocinio dell'avv. elege  
e dell'avv. presso il cui studio in VIA  
domicilio

ATTRICE

contro

Controparte\_1 (C.F. P.IVA\_1 ), con il patrocinio dell'avv. elege domicilio  
e presso il cui studio in VIA

CONVENUTA

**CONCLUSIONI**

Parte attrice Parte\_1

*“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Pesaro, disattesa ogni contraria istanza, deduzione, eccezione e produzione, così provvedere:*

*Accertare e dichiarare i vizi di sostanza e forma specificati e lamentati nelle premesse in fatto dell’atto di citazione; conseguentemente dichiarare la nullità e/o l’annullamento della delibera condominiale dell’21 giugno 2022;*

*condannare parte convenuta al pagamento delle spese processuali”*

Parte convenuta Controparte\_2

*“Voglia l’On.le Tribunale di Pesaro, contrariis reiectis,*

*- respingere la domanda dell’attrice, per carenza di legittimazione attiva dell’attrice e/o, comunque, per l’infondatezza della domanda;*

*- in subordine: accertata l’assenza di vizi del verbale di assemblea condominiale impugnato, respingere la domanda di parte attrice.”*

*Con vittoria di spese, diritti ed onorari.*

## Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte\_1*, citava avanti all'intestato Tribunale, il *Controparte\_3*, in persona del suo Amministratore in carica p.t., [...] *CP\_4* al fine di chiedere la nullità/annullamento della delibera condominiale adottata in data 21 giugno 2022.

A sostegno della propria domanda, esponeva di essere erede, unitamente alla sorella *Per\_1*, di *Persona\_2* deceduta in data 09.01.2022, e proprietaria, in vita, di un appartamento sito all'interno del Condominio convenuto, al civico n. 2 int. 5. Sosteneva che solo per puro caso, veniva a conoscenza che il giorno 21 giugno 2022, si era tenuta l'assemblea straordinaria condominiale avente come O.d.g. informazioni sui possibili lavori di efficientamento energetico dell'edificio legati al superbonus 110%. Chieste delucidazioni all'Amministratore, in data 11 agosto 2022, l'attrice riceveva copia del verbale oggi impugnato.

Oltre all'annullabilità derivante dalla mancata convocazione, l'attrice contestava anche l'esistenza di ulteriori vizi formali e sostanziali come indicati nell'atto introduttivo.

Introdotta la procedura di mediazione assistita, la stessa si concludeva con esito negativo in data 27 ottobre 2022 per la mancata partecipazione del *CP\_1* qui evocato in giudizio.

Seguiva la proposizione della presente causa.

Costituitosi in giudizio, il *CP\_1* chiedeva il rigetto della domanda attrice in quanto infondata in fatto e in diritto.

In particolare, sosteneva di non avere mai saputo del decesso della signora *Persona\_2*. Anzi, l'avviso di convocazione consegnato in data 9.6.2022 risultava ritirato dal genero, *Controparte\_5*, persona con lei convivente, che non aveva fatto cenno alcuno all'avvenuto decesso della suocera.

Non solo, ma alla data prestabilita, il sig. *Controparte\_5*, si era presentato nel luogo indicato per lo svolgimento dell'assemblea, dichiarando di partecipare per delega della signora *Persona\_2*.

Solo in data 05.07.2022, l'amministratore veniva informato dell'avvenuto decesso della signora *Per\_2* e del subentro delle figlie *Per\_1* e *Pt\_1* (v. doc. 3 convenuto).

Concessi i termini di cui all'art. 183 VI co. cpc., con ordinanza del 13.06.2023, venivano ammesse le prove testimoniali di parte attrice, nei limiti di cui all'ordinanza stessa.

Escussi i testi ammessi, con ordinanza del 08.01.2025, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 cpc.

La domanda proposta è infondata per le ragioni di seguito esposte.

Motivo di doglianza principale dell'attrice è la richiesta di annullamento della delibera assembleare per la mancata convocazione della stessa all'assemblea del 21.6.2022.

Ai sensi dell'art. 66, terzo comma delle disp. att. c.c. in relazione all'art. 1137 c.c., il vizio di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto comporta la annullabilità della deliberazione assembleare.

È pacifico che in questi casi si parli di annullabilità e non di nullità, come è stato chiarito dalla Suprema Corte, a Sezioni Unite, sin dal 2005.

“In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà

esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005).

Fatti pacifici emersi in corso di causa, in quanto non contestati e/o provati documentalmente, sono: i) l'avvenuto decesso della signora *Persona\_2* in data 09.01.2022; ii) il ritiro dell'avviso di convocazione per l'assemblea del 21.06.2022 da parte del sig. *Controparte\_5*, genero della *[...]* *Per\_2* (v. doc. 2 convenuto); iii) l'essere il *CP\_5* convivente, assieme alla moglie, figlia della *Persona\_2*, con quest'ultima; iv) lo svolgimento dell'assemblea condominiale in data 21.06.2022 (v. doc. 11 convenuta); v) la comunicazione indirizzata all'amministratore del condominio di subentro degli eredi nella posizione della defunta *Persona\_2* in data 5/07/2022 (v. doc. 11 convenuta).

Non solo, quindi, è accertato che l'amministratore del *CP\_1* non sapesse nulla dell'avvenuto decesso della condomina *Persona\_2* ma, altresì, è stato tratto da parte del genero della stessa che, anziché rifiutare il ritiro dell'avviso di convocazione e comunicare l'avvenuto decesso della suocera, ha ritirato l'avviso medesimo. Mancata conoscenza dell'avvenuto decesso della signora *Persona\_2* che si è protratto anche nel corso dell'assemblea condominiale del 21.06.2022, in quanto come può evincersi dal verbale rappresentante i millesimi (v. doc. 10 convenuta), era presente il *CP\_5* come delegato della signora *Persona\_2*.

Ora, a prescindere dall'esistenza o meno di una delega formale, che non ci sarebbe in ogni caso potuta essere, stante l'avvenuto decesso della *Persona\_2* fin dal mese di gennaio 2022, è chiaro che il *CP\_5* si è qualificato come tale, non avendo altrimenti avuto titolo per essere presente, atteso che dall'elenco dei partecipanti, rappresentanti il 100% dei millesimi condominiali, il nominativo dello stesso non figura, escludendosi quindi che potesse partecipare in quanto proprietario di una unità immobiliare all'interno del Condominio.

Fino alla comunicazione del 05 luglio 2022, pertanto, gli eredi della *Persona\_2* non si sono mai palesati come subentranti nei diritti della loro de cuius.

"Fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, l'amministratore condominiale, a conoscenza del decesso di un condomino, non è tenuto a inviare alcun avviso (né al condomino, né agli eredi impersonalmente presso l'ultimo domicilio), non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6926 del 22/03/2007).

Secondo l'opinione oggi prevalente, pertanto, l'amministratore il quale non sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifestano la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto ad inviare alcun avviso.

Nello stesso senso, poi, si è precisato che, anche se l'amministratore fosse informato del decesso, potrebbe solo dedurre che si è aperta una successione, ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione (Trib. Perugia 6 marzo 2024 n. 384: nel caso di specie un condomino è stato allontanato dalla assemblea condominiale in quanto non aveva la delega a parteciparvi o per meglio dire non aveva comunicato a seguito del decesso del padre chi fossero gli eredi da inserire nella anagrafe condominiale).

Applicando i suesposti principi al caso di specie, si rileva che era onere della parte attrice fornire prova di aver manifestato all'amministratore di condominio la propria qualità di erede di *Persona\_2* e che nella predetta qualità, sarebbe subentrata alla stessa. In mancanza di tale prova, che non è stata fornita, se non con riferimento ad un tempo successivo all'avvenuto svolgimento dell'assemblea il cui verbale che in questa sede si impugna, non sussisteva affatto l'onere dell'amministratore di condominio di effettuare ricerca in merito agli eredi del condomino deceduto, né di comunicare alcun avviso di convocazione dell'assemblea condominiale al condomino deceduto, ovvero agli eredi impersonalmente presso il suo ultimo domicilio, con conseguente insussistenza del dedotto vizio di costituzione dell'assemblea condominiale, tanto più che nel caso in esame l'amministratore neppure era a conoscenza dell'avvenuto decesso della condomina.

Da quanto sopra, pertanto, si evince che l'assemblea condominiale del 21.06.2022 si è validamente costituita.

Corollario di siffatto principio è che l'attrice non aveva neppure il diritto di impugnare la delibera assembleare, con rigetto pertanto delle restanti questioni di nullità/annullabilità proposte.

Con l'accettazione dell'eredità, infatti, l'erede subentra nei rapporti del de cuius sia dal lato passivo che dal lato attivo e lo fa fin dal momento dell'apertura della successione. Nel caso che ci occupa, pertanto, fin dal 09.01.2022, ed è da quel giorno che l'attrice è divenuta condomina del *CP\_I* convenuto.

Tuttavia, il potere di impugnare la delibera sussisteva solo se tale diritto apparteneva già alla de cuius.

Essendo quest'ultima deceduta a gennaio 2022, prima ancora della convocazione per l'assemblea del giugno 2022, è chiaro che tale diritto non fosse già acquisito né in capo alla de cuius né, conseguentemente, in capo alle eredi. Se prima dell'assemblea di giugno 2022, le eredi avessero comunicato il loro subentro in luogo della madre, avrebbero avuto un diritto in proprio ad essere convocate per l'assemblea. Non avendolo fatto, tale diritto non sussisteva, ma non sussisteva neppure in capo alla madre, in quanto deceduta a gennaio 2022 e quindi non sussisteva alcun diritto ad impugnare il verbale di assemblea trasmissibile alle eredi.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate secondo i valori medi previsti per lo scaglione di riferimento dal dm 55/2014, come modificato dal dm 147/2022.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa iscritta al nr. di R.G. 2458/2022, promossa da *Parte\_I* contro *Controparte\_I*, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda di parte attrice;
- condanna parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore di parte convenuta che liquida in complessivi € 5.077,00 oltre iva, cpa e rimborso forfettario come per legge.

Pesaro, 20 aprile 2025

Il Giudice  
dott. Flavia Mazzini