



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo italiano
IL TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile

In persona del dott. Aleardo Zangari Del Prato,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa avente n. 3867/2021 R.G.A.C., promossa dalla sig.ra :

Parte_1 (C.F.: *C.F._1*), elettivamente domiciliata in Catanzaro, alla P.za F. Stocco n. 10, presso lo studio dell'avv. (C.F.: *C.F._2*), dal quale è altresì rappresentata e difesa, giusta procura rilasciata in calce all'atto introduttivo del giudizio;

- ATTRICE OPPONENTE -

C o n t r o

Controparte_1 (C.F. : *P.IVA_1*), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato in Catanzaro, alla Via n. , presso lo studio dell'avv. : *C.F._3*), che lo rappresenta e difende, in virtù di mandato reso in calce alla "Comparsa di costituzione e risposta" del 27.01.2022;

- CONVENUTO -

Avente ad oggetto: impugnazione delibera assembleare, sulle seguenti

C o n c l u s i o n i

All'udienza di precisazione delle conclusioni, entrambi i procuratori hanno concluso come da verbale del 16.09.2024.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In applicazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., nel testo introdotto rispettivamente dagli artt. 45 e 52 della L. n. 69/2009, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello svolgimento del processo se non per gli stretti contenuti delle posizioni assunte reciprocamente dalle parti in giudizio.

Pertanto, devono all'uopo, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, che i verbali di causa e successive note, predisposti da entrambi i contendenti.

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la condomina *Parte_1* evocava in giudizio l'epigrafato *CP_1* , di cui faceva appunto parte, al fine di veder accertare e dichiarare la nullità ovvero l'annullabilità

della “delibera assembleare del 29.01.2021, con conseguenziale condanna alle spese e competenze del giudizio”.

A fondamento della proposta impugnazione, parte attrice deduceva:

- la illegittimità della delibera assembleare sopra indicata, “per violazione degli artt. 66 e 67 disp. att. c.c. e art. 1136 c.c.”, in quanto dante vita ad una nuova denominazione del Condominio in oggetto, che invero era “già esistente e mai venuto a scioglimento ad opera della stessa assemblea dalla cui volontà era sorto”; il tutto, in concomitanza con l’assunta decisione di procedere, altresì, alla nomina di un nuovo amministratore;
- illegittimità della stessa delibera condominiale per avvenuta convocazione dell’assemblea “in assenza delle condizioni di legge ossia : a) della previa formalizzazione della richiesta di convocazione all’amministratore (rag. *Per_1* dell’esistente “Condominio” da parte di almeno due condomini che rappresentassero un sesto del valore dell’edificio; b) dell’inerzia di quest’ultimo per oltre 10 giorni”. Aggiungeva, inoltre, da ultimo, la epigrafata deducenza che la “decisione di cui si discuteva fosse illegittima anche per l’impossibilità di verificare se la stessa fosse stata assunta in presenza dei quorum costitutivi e deliberativi imposti dalla vigente normativa, mancando totalmente, nel relativo verbale, l’indicazione dei millesimi di proprietà”. Ciò che non poteva che determinare “l’invalidità dell’intero deliberato (cfr. per tutte Cass. n. 15434/2020). Dalla medesima verbalizzazione, inoltre, non era dato comprendere se a formare la maggioranza avessero concorso le volontà espresse separatamente dai rappresentanti per delega dei comproprietari di un unico immobile indiviso (erede *CP_2* , risultando evidente che se così fosse, la delibera sarebbe stata nulla per violazione del II° co. dell’art. 67 disp. att. c.c.. Ed ancora, sempre nel medesimo verbale si attestava che la decisione fosse stata assunta, altresì, dal sig. *Persona_2* , presente alla riunione del 29.01.2021, a mezzo delega conferita all’avv. Senonchè tale soggetto non solo non risultava compreso tra quelli convocati alla riunione..., ma neppure partecipe del “Condominio 2004”, sicchè non si comprendeva a che titolo vi avesse partecipato e di quale proprietà fosse intestatario”.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva l’evocato ente di gestione, il quale, nel respingere ogni avverso addebito, che riteneva del tutto infondato, oltre che inammissibile, instava per il rigetto dell’azionata pretesa, considerata, peraltro, nulla “per violazione dell’art. 163 c.p.c. nonché per genericità ed indeterminatezza”.

Adduceva al riguardo, parte convenuta, una sostanziale “erronea esposizione dei fatti posti a fondamento della domanda”, visto che richiamava, tra le altre cose, “fatti e circostanze risalenti nel tempo che, oltre a non essere attinenti al *thema decidendi*, erano assolutamente irrilevanti dal punto di vista probatorio...”.

Evidenziava, in proposito, che “il Condominio” fosse il ricordo di un passato oramai remoto visto che :

- 1) già con una prima comunicazione datata 3.06.2007 il rag. *Controparte_3* aveva rassegnato le dimissioni irrevocabili da Amministratore, e di poi, stante l’inerzia di alcuni condomini le aveva ribadite con comunicazione del 10.01.2009; 2) che, per quanto era dato sapere, da allora alcuna attività era stata più svolta dal Condominio ; 3) che vari e vani erano stati i bonari tentativi ed i solleciti fatti nel corso degli anni dai vari proprietari..., di recuperare la documentazione relativa al Condominio dal rag. *Controparte_3*

sicchè, stante l'assoluto stato di degrado e fatiscenza dell'immobile condominiale ed i rischi connessi ad eventuali danni che si sarebbero potuti verificare a terzi, si era stati costretti, per superare una fase di stallo ultradecennale ad indire un'assemblea dei proprietari degli immobili facenti parte del compendio **per costituire ex novo un Condominio, non essendo possibile una eventuale reviviscenza del Condominio**".

Quanto, infine, al merito della vexata quaestio, confutava le considerazioni di controparte dato che, non solo la convocazione dell'assemblea condominiale, "stante l'assenza formale e sostanziale dell'amministratore e dell'esistenza di un condominio da oltre un decennio", era stata posta in essere nel rispetto del disposto normativo di cui all'art. 66 delle disp. att. c.c. (su iniziativa, cioè, di ciascun condominio), ma la presenza in assemblea del sig. *Persona_2* (coniuge della condomina *CP_4*) era stata giustificata dall'intervenuta, medio tempore, donazione nei confronti del marito, che quest'ultima aveva fatto in relazione all'appartamento *de quo*.

Da ultimo, poi, teneva a precisare, lo stesso suddetto ente di gestione, che, per come evincibile *per tabulas* dal certifica rilasciato direttamente dall'Agenzia delle Entrate, "datato 7.07.2021, si attestava che il Condominio era estinto".

Alla luce di tali deduzioni, il *CP_1* di cui in premessa concludeva, quindi, come in epigrafe.

La causa, istruita esclusivamente su base documentale, avendo il Tribunale ritenuto il giudizio già maturo ed inammissibili le prove sia di parte opponente che della controparte (in quanto involgenti circostanze da provarsi documentalmente), all'udienza del 16.09.2024 è stata assunta per la decisione all'esito della scadenza dei termini ordinari, concessi per lo scambio degli atti defensionali conclusivi.

La promossa domanda appare, per quanto di ragione, fondata e quindi può essere favorevolmente apprezzata, nei limiti di seguito specificati.

Anzitutto, debesi rigettare la richiesta di "revoca dell'ordinanza del 28.02.2023", per come sollecitata dalla parte convenuta al fine di vedersi ammettere le richieste di prove testimoniali articolate con la memoria di cui all'art. 183, VI co. n. 2 c.p.c., risultando evidente come le istanze istruttorie in oggetto fossero non solo indirizzate a far valere delle circostanze da provarsi documentalmente, ma riguardassero, altresì, fatti non rilevanti e/o non contestati, ai fini della decisione.

Da respingere risulta, altresì, la eccepita nullità della domanda introduttiva del giudizio per "violazione dell'art. 163 c.p.c. nonché per genericità ed indeterminatezza dell'atto di citazione", rivelandosi, nel contenuto di quest'ultimo, chiara ed esaustiva non solo la individuazione del *petitum* ma anche la esposizione dei fatti costituenti la ragione della promossa pretesa, rispetto ai quali, peraltro, lo stesso evocato *CP_1* è risultato in condizione di ben controdedurre, approntando, nel merito, una precisa linea di difesa.

Chiariti tali aspetti preliminari, debesi rilevare, nel passare allo scrutinio del merito della controversia, in primis, la non contestata circostanza (oltre che provata documentalmente) dell'esistenza, in capo al convenuto *CP_1*, di una precedente sua denominazione, "Condominio 2004", che l'assemblea condominiale, poi,

fatta eccezione della condomina odierna attrice, ha inteso sostituire, con la delibera impugnata e che ci occupa, con la denominazione nuova di “ *Controparte_1* ”, in considerazione delle addotte (ulteriori, non contestate) circostanze che il precedente amministratore, tale rag. *Per_1* si fosse dimesso lasciando lo stesso

CP_1 nella più totale incuria e degrado, e senza neppure effettuare la riconsegna dei registri contabili. Ciò che, a dire dello stesso ente di gestione, avrebbe giustificato la decisione assunta in assemblea, di procedere al cambiamento del codice fiscale e della precedente denominazione dello stesso *CP_1* .

Inoltre è da rilevare che al momento della convocazione dell’assemblea condominiale nel corso della quale è stata adottata la deliberazione che ci occupa, il Condominio non fosse più dotato di amministratore e che l’assemblea *de qua* era stata indetta, proprio a cagione di tale situazione, su richiesta di uno dei condomini.

Alla luce di tali deduzioni occorre, quindi, anzitutto, riscontrare la validità procedurale delle modalità di convocazione dell’assemblea condominiale ad opera del condomino avv. , che vi ha provveduto

nel rispetto di quanto al riguardo disposto dall’art. 66 delle disp. att. c.c. che espressamente statuisce che “....In mancanza dell’amministratore, l’assemblea tanto ordinaria che straordinaria **può essere convocata a iniziativa di ciascun** condomino..... In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile.....**su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati**”, lasciando così trasparire, *in secundis*, ed in aderenza con le deduzioni mosse sul punto, dallo stesso difensore dell’odierno convenuto, come ogni ulteriore lagnanza riferita all’eventuale non corretta convocazione dell’indetta assemblea condominiale potesse provenire solo dal condomino dissenziente e/o assente e non anche, quindi, dalla odierna attrice che, invece, era stata ritualmente convocata (“Ne consegue che il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini” cfr. Cass. n. 8520/2017)”.

Da condividere, sono invece le deduzioni di parte attrice in riferimento alla denunciata illegittimità della delibera condominiale impugnata, per contrasto con le disposizioni di cui agli artt. 67 disp. att. c.c. e 1136 di quest’ultimo, dato che, per cambiare la denominazione di un Condominio già esistente (a prescindere dalla convinzione che tale decisione sia stata presa di comune accordo dalla maggioranza dei condomini “preoccupati dallo stato di degrado e di fatiscenza dell’immobile, in particolare delle parti comuni... e che non era neppure **ipotizzabile seguire la via giudiziaria** che avrebbe protratto lo stato di disagio e di pericolo - per la fatiscenza e lo stato di abbandono dell’immobile - per anni, **visti i tempi biblici della giustizia civile**”),è necessario, non solo, convocare un’assemblea condominiale, ma soprattutto ottenere il consenso della totalità dei millesimi di proprietà e dei partecipanti che, nella specifica fattispecie abbiamo visto difettare, alla luce del dissenso manifestato dalla *Pt_1* .

Né si potrebbe, per come lasciato intendere dallo stesso evocato *CP_1* , giustificare la suddetta decisione di creare ex novo un Condominio, con l’assunta adottata scelta di aver, altresì, proceduto alla nomina di un nuovo amministratore, dato che solo **una valida formalizzazione della prima deliberazione** (*rectius*, esistenza di una legittima deliberazione al riguardo) avrebbe poi condotto alla successiva comunicazione del

cambio di denominazione, da parte dello stesso legale rappresentante del CP_1, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, in modo da ottenere la variazione del codice fiscale.

L'assenza, quindi, sullo specifico punto, della totalità dei millesimi per procedere al cambiamento della denominazione nel modo voluto con la delibera che ci occupa, previo scioglimento del Condominio già esistente, non può che determinarne, dunque, la invalidità della stessa deliberazione e condurre, di conseguenza, al suo annullamento, *in parte qua*.

Il tenore dell'assunta decisione che ha visto sussistere, con riferimento alle ulteriori ragioni di censura oppositive, una chiara infondatezza delle stesse, giustifica, anche in considerazione della particolarità delle questioni affrontate, la integrale compensazione, tra le parti processuali, delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Catanzaro, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe indicata, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie, per quanto di ragione, la promossa domanda oppositiva e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare impugnata, in riferimento alle doglianze per come meglio espresse in motivazione e ricollegate al primo punto dell'ordine del giorno ("formale costituzione del CP_1 con successiva attribuzione del codice fiscale");

- dichiara integralmente compensate, tra le parti contendenti, le spese di lite.

Così deciso in Catanzaro il 7.07.2025

Il Giudice

(Dott. Aleardo Zangari Del Prato)