

N. R.G. 15765/2024



TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI
QUARTA SEZIONE CIVILE
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli – Quarta Sezione Civile, in composizione monocratica ed in persona della dott.ssa Valentina Valletta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero **15765/2024**, avente ad oggetto: impugnazione di delibera condominiale e vertente

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2*
(*CodiceFiscale_2*) rappresentati e difesi dall' Avv.to Alessandra Fazio presso il cui studio elettivamente domiciliano in Napoli alla Via Padova 22;

ATTORI

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amm.re p.t. *CP_2* rappresentato e difeso dall' avv. Vincenzo Cadavero presso il cui studio elettivamente domicilia in Napoli alla Via Diocleziano 121;

CONVENUTO

CONCLUSIONI: come da note scritte depositate dagli attori in data 24.11.25 e dal convenuto in data

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si richiamano gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo e ciò in ossequio al disposto contenuto al n. 4 dell'art. 132 c.p.c. così come inciso dall'art. 45, comma 17 legge 18.6.2009, n. 69.

Con atto di citazione notificato in data 5.07.24 , gli attori in epigrafe indicati, premesso di essere comproprietari di un'unità immobiliare , destinata ad uso abitazione, facente parte del fabbricato ubicato in Napoli alla *Controparte_1* denominato “ *Controparte_3* ” acquistata in data 9.07.2018 per atto Notar *Per_1* rep nr. 34044 racc.10305 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Napoli il 13.08.2018 (cfr.all.1), , convenivano in giudizio il *Controparte_1* [...] ,in persona dell'amministratore p.t., per ottenere l'annullamento della delibera assembleare del 2.02.24 per la mancata convocazione di essi attori secondo nessuna delle modalità previste dall'art.66 disp.att.c.c.

Si costituiva il condominio convenuto che deduceva l'inammissibilità della domanda perché tardiva e nel merito l'infondatezza della stessa e ne chiedeva il rigetto,

La domanda è procedibile avendo parti attrici azionato la procedura di mediazione obbligatoria che si è conclusa con un verbale negativo in data 2.07.24 per mancata comparizione del condominio(cfr. verbale in atti all.2).

La domanda è, altresì, ammissibile non essendosi verificata alcuna decadenza posto che la delibera impugnata non è stata comunicata agli attori ritualmente e pertanto non può dalla comunicazione a mezzo e-mail farsi decorrere alcun termine decadenziale. Né può farsi decorrere il termine decadenziale dalla data di comunicazione a mezzo whatsapp del verbale di assemblea del 6.02.24.

Invero, secondo la giurisprudenza , la disposizione in commento deve essere estesa in via analogica anche alla comunicazione del verbale di assemblea : ma ciò solo al fine di avere contezza circa la data di ricevimento del suddetto documento da parte del *CP_1* assente. Infatti, se è vero che quest'ultimo ha trenta giorni di tempo per impugnare la votazione, al fine di verificare il rispetto di tale termine è necessario avere certezza del giorno in cui questi ha avuto in mano il verbale. E di certo un

semplice messaggio e-mail o whatsapp non fa prova della data di ricezione.

In specie, si è affermato che in tema di comunicazione di un'assemblea condominiale, sebbene non vi sia alcuna formalità da rispettare prevista dalla legge, è importante che il condomino abbia avuto piena conoscenza del verbale: la comunicazione ai condomini assenti della delibera dell'assemblea condominiale al fine del decorso del termine decadenziale di impugnativa davanti all'A.G. di cui all'art.1137 comma 2° c.c., deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia acquisito piena conoscenza del verbale di assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni (cfr. Cass. civ. 14.05.2018 n.11606; Cass. civ. n.16081/2016; Cass. civ. sez. II sent. nr.1716 del 5.05.75).

La domanda è, altresì, fondata e va accolta.

Invero, com'è noto, l'art. 66 delle disp. att. c.c. prevede che “ l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque 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 o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ex art.1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”.

Nel caso in esame, l'assemblea del 2.02.24 non è stata convocata in alcuna delle modalità previste dal predetto articolo ovvero racc. A7R, fax o pec.

Allo stato, nessuna forma è considerata equipollente e le suddette modalità sono ex lege tassative, non estendendosi per analogia e la ratio della norma è garantire la certezza della comunicazione, in termini di data ed orario in cui la stessa si assume effettuata.

Nella specie, per stessa ammissione del convenuto condominio, la convocazione alle parti per l'assemblea del 2.02.24 è stata effettuata a mezzo mail alla signora *Pt_1* (

Email_I

) mentre il verbale della riunione è stato loro inviato a mezzo whatsapp al numero di telefono 3775980710 fornito dalla signora Pt_I Orbene, Sul punto la Suprema Corte ha affermato, anche di recente, che la disposizione dell'art.66 disp.att.cc. ha carattere inderogabile : ogni diverso mezzo , come ad esempio, le-mail ordinaria, è da considerarsi inidoneo anche se previamente accettato dal condomino (cfr. Ord.18.06.25 n.16399).

Da ciò consegue che la delibera impugnata è annullabile.

Non occorre a questo punto esaminare alcuna altra questione prospettata o prospettabile, stante il principio della ragione più liquida il cui pregio è stato, ancora di recente, riconosciuto dalla Corte di legittimità e la rilevanza autonoma di ogni rilievo fin qui fatto (cfr. Cass. n. 363 del 9/1/2019; Cass. n. 11458 del 11/5/2018; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. Unite n. 9936 del 08/05/2014).

Le spese di lite seguono la soccombenza e la liquidazione avviene, tenuto conto del valore della causa (indeterminabile- complessità bassa) e dell'attività svolta (con esclusione della fase istruttoria) , in applicazione dei parametri previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, come modificato dal Decreto del Ministro della Giustizia 13 agosto 2022 n. 147, applicando i parametri minimi, tenuto conto della semplicità delle questioni trattate, in ragione dell'assenza di questioni giuridiche numerose e complesse, di una preparazione e studio della causa che non può avere richiesto un impegno significativo, in presenza di scritti difensivi che costituiscono sostanzialmente ripetizioni di quelli depositati nelle fasi antecedenti.

La somma anticipata da parti attrici, ammontante ad € 190,32 (cfr. ricevuta in atti) relativa alle spese di gestione alla procedura di mediazione, preliminare rispetto alla presente opposizione, viene posta a carico del condominio soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, IV^a sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, disattesa ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

- accoglie la domanda proposta da *Parte_1* e *Parte_2* e, per l'effetto, annulla la delibera del 2.02.24 del *Controparte_4* in Napoli;
- condanna il convenuto *CP_1* al rimborso delle spese di gestione della procedura di mediazione, anticipate da parti attrici ed ammontanti ad € 190,32;
- condanna il convenuto condominio al pagamento in favore degli attori delle spese di lite del presente giudizio che liquida in euro 264,00 per spese ed in euro 2906,00 per compensi professionali, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre Iva e Cpa come per legge con attribuzione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario Avv.to Alessandra Fazio.

Napoli, 22.12.25

Il G.I.

Dott.ssa Valentina Valletta