

## SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 19064/21 di Ruolo Generale

[REDACTED], in persona  
[REDACTED] iati in [REDACTED]

[REDACTED] presso [REDACTED] che li  
rappresentano e difendono come da procura in atti

- attori -

E

**Condominio** [REDACTED], in persona dell'amministratore pro  
tempore [REDACTED] presso lo  
studio dell'avv. [REDACTED]

-convenuto-

Oggetto: impugnazione delibera assembleare.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato mediante servizio postale, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di condomini dell'edificio in Roma Via  
Pisino 97/99, hanno dedotto;

- che in data 2 novembre 2020 veniva inviata tramite e mail o immessa nelle cassette postali la convocazione all'assemblea del giorno 11 novembre 2020 con all'ordine del giorno il bonus facciate 90% sconto in fattura ed eco bonus 110 % ed inoltre veniva stabilito che "l'assemblea verrà scaglionata per le singole scale per cui la scala A alle 17.00, la scala B alle 17.15, la scala C alle 17.30, la scala D alle 17.45, la scala E alle 18.00, la scala F alle 18.15, la scala G alle 18.30, negozi e box alle 18.45, alle 19.00 si chiuderà l'assemblea..."

- che la delibera dell'assemblea dell'11.11.2020 è viziata poiché; - la convocazione dell'assemblea è avvenuta tramite e mail con violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. e del regolamento condominiale ove all'art 41 prescrive che l'avviso di convocazione deve essere inviato per mezzo di raccomandata almeno 15 giorni prima della prevista assemblea; - non vi è coincidenza tra quanto indicato nell'avviso di convocazione e l'ordine del giorno; - la funzione di segretario è stata ricoperta dalla stessa amministratrice; - l'assemblea si è svolta con discussione e votazione distinte tra le varie scale, pertanto, non in modalità sincrona; - non è stata rispettata la maggioranza prevista dall'art. 1136 co 4 perché trattasi di lavori straordinari; - viene approvato il mandato in capo all'amministratrice di integrare il contratto di appalto per parametrare i prezzi riportati nel prezzario DEI a quelli previsti dal Mise con un incremento dei costi di circa il 60 %, con conseguente eccesso di potere; - non prevede la costituzione di un fondo separato come previsto dall'art. 1135 c.c. nell'ipotesi di lavori straordinari; - incide su beni di proprietà individuale dei singoli condomini, le fioriere, senza il coinvolgimento degli interessati perché il contratto di appalto è stato stipulato dall'amministratrice; - l'assemblea ha optato per lo sconto in fattura anche per i condomini assenti.

Hanno pertanto chiesto di "1) accertare che, per tutti i fatti sopra sposti, la delibera assembleare del 11 novembre 2020 relativa al punto 1 è viziata per i motivi evidenziati in fatto e diritto, 2) conseguentemente dichiarare nulla o, subordinatamente, annullare la delibera in questione".

2. Si è costituito il [REDACTED] chiedendo, in via preliminare dichiararsi l'inammissibilità della domanda proposta da [REDACTED] per il mancato rispetto del termine di decadenza ex art. 1137 co. 2 c.c. per l'impugnazione della delibera assembleare dell'11.11.2020. Difatti la condomina regolarmente convocata ha ricevuto il verbale dell'assemblea in data 19.11.2020 e senza prendere parte alla mediazione instaurata dagli altri attori, ha notificato l'atto di citazione in data 10.3.2021.

Nel merito ha chiesto il rigetto della domanda attorea perché: - la convocazione dei condomini è regolare in quanto avvenuta tramite e mail come indicata nell'anagrafe condominiale, difatti hanno tutti partecipato all'assemblea e non sono legittimati ad impugnare l'omessa convocazione di altri condomini; - sono chiari le questioni e i punti indicati nella convocazione e coincidenti con quanto previsto all'ordine del giorno; - la modalità di svolgimento dell'assemblea, avvenuta in modalità asincrona con ingressi

scaglionati e contingentati, è giustificata dall'elevato numero di condomini, circa 200, e dal ritrovarsi in piena emergenza Covid; - il quorum deliberativo è corretto perché le opere non hanno natura straordinaria, non modificando l'aspetto delle facciate, e non hanno comportato varianti significative di prospetto alla visuale generale ed alla ritmica architettonica; - non si ravvisa l'eccesso di potere perché l'assemblea è stata ben edotta degli argomenti da trattare, era presente il direttore dei lavori che ha illustrato a tutti i condomini seppur in modo scaglionato i lavori comprensivi degli aspetti fiscali ed economici come da prezziario DEI e l'assemblea ha regolarmente deliberato ed approvato l'affidamento dei lavori alla società [REDACTED] dando incarico all'amministratrice di integrare il contratto di appalto già sottoscritto con la predetta società; - la costituzione del fondo ex art 1135 c.c. può avvenire anche in relazione ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che prevede il pagamento in funzione del loro stato di avanzamento; - non vi è stata deliberazione su parte private perché le fioriere aggettanti hanno natura condominiale, come accertato dal Tribunale di Roma, sent. n. 15196-97, e le lavorazioni di smantellamento delle stesse, deliberate con assemblea del 16.5.2019 e 11.11.2021, non hanno in alcun modo modificato l'altezza dei parapetti; - infine la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 8 agosto 2020, ha chiarito che per i lavori su parti comuni i singoli condomini potranno scegliere di sostenere le spese per gli interventi ottenendo la detrazione o potranno optare per lo sconto in fattura o cessione del credito senza bisogno di una decisione unanime.

3. La causa, istruita con le rispettive produzioni documentali e rigettato il mezzo istruttorio richiesto dagli attori, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 5 febbraio 2024, in esito alla quale viene ora in decisione, alla scadenza degli assegnati termini di legge per lo scambio degli scritti conclusionali e di replica.
4. In via preliminare deve ritenersi inammissibile l'eccezione di decadenza, ai sensi dell'art. 1137 co. 2 c.c., sollevata dal Condominio nei confronti dell'attrice [REDACTED]. Il termine di trenta giorni prescritto dalla norma per l'impugnazione della delibera assembleare, decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione e per i dissenzienti dalla data dell'approvazione, è un'eccezione non rilevabile d'ufficio ai sensi dell'art. 2964 c.c., trattandosi di materia sottratta alla disponibilità delle parti, e in senso stretto, da formularsi entro il limite di maturazione delle preclusioni processuali, venti giorni prima dell'udienza fissata nell'atto di citazione ovvero dell'udienza fissata a norma dell'art. 168

bis co. 5 c.p.c., ex art. 166 c.p.c. (vedi tra le altre Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15131 del 28/11/2001)

Ebbene nel caso in esame la data dell'udienza in citazione è il 26 giugno 2021, il convento si è costituito il 30 agosto 2021 quindi ben oltre il termine stabilito dall'art. 166 c.p.c.. Né d'altra parte può aderirsi alla tesi del convenuto per la quale se il differimento della prima udienza ai sensi del co 5 dell'art. 168 bis c.p.c., nel procedimento in esame il 2 ottobre 2021, è successivo alla scadenza della data prevista in citazione il termine preclusivo di venti giorni andrebbe calcolato dalla suddetta data. In tal senso è pacifica la Suprema Corte ove stabilisce che *"il differimento della prima udienza ex art. 168-bis, comma 5, c.p.c. intervenuto dopo la scadenza del termine per la costituzione del convenuto ex art. 166 c.p.c. non determina la rimessione in termini dello stesso convenuto ai fini della sua tempestiva costituzione e, di conseguenza, restano ferme le decadenze già maturate a suo carico ai sensi dell'art. 167 c.p.c."* (Cass. 3 febbraio 2020, n. 2394).

5. Nel merito la domanda deve essere accolta.
6. Ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., 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. L'invio dell'avviso è condizione di validità dell'assemblea, come espressamente stabilito dal 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 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati"*, in mancanza di deroga espressa nel regolamento e a prescindere dall'uso seguito tra i condomini.

La prova della regolare convocazione dell'assemblea incombe sul Condominio ponendosi altrimenti a carico del singolo condomino l'onere di una prova negativa che è oltretutto elemento costitutivo della validità della delibera (Cass. ord. 24 ottobre 2014, n. 22685).

7. Ebbene, nel caso in esame è pacifico che la convocazione è avvenuta tramite e mail, perché depositate le stampe da entrambe le parti, e rileva con riguardo ai condomini assenti all'assemblea, gli attori [REDACTED] [REDACTED] (per la quale non vi è neppure prova dell'invio della e mail), come risulta dal registro presenze del verbale di assemblea del giorno 11 novembre 2020.

In tal senso, il regolamento condominiale all'art. 41 prevede che " l'avviso di convocazione dell'assemblea deve farsi dall'amministratore per lettera raccomandata al domicilio di cui al precedente art. 15, mediante avviso individuale da consegnare alla posta almeno 15 giorni prima della data fissata per la riunione. È consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di ricevuta che può essere firmata anche da un familiare del condominio."

8. Il Condominio non ha fornito prova idonea a dimostrare di aver proceduto alla regolare convocazione poiché limitato al deposito delle immagini delle e mail di convocazione inviate il 2.11.2020 e l'impugnata assemblea è dell'11 novembre 2020 quindi senza rispettare i termini previsti dal regolamento. Si è inoltre difeso sostenendo che tale mezzo fosse già in passato utilizzato e che l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica è riportato nell'anagrafe condominiale. È chiaro che la semplice presenza nell'anagrafe condominiale non può intendersi come richiesta di utilizzo di tale modalità per la convocazione alle assemblee che deve essere esplicita così da rendere chiara l'intenzione dei condomini. Infine, al contrario di quanto sostenuto dal condominio non tutti i condomini attori hanno partecipato all'assemblea ma solo [REDACTED] e quindi non può dirsi sanato il vizio formale.
9. A tale violazione consegue l'annullamento della delibera impugnata del giorno 11 novembre 2020. Il vizio sopra evidenziato, che conduce all'accoglimento della domanda, costituisce ragione più liquida della decisione e risulta assorbente di ogni altra questione.
10. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. 55/14 e successivi aggiornamenti.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando così provvede:

- annulla la delibera del giorno 11 novembre 2020 dell'assemblea del [REDACTED]
- condanna il [REDACTED] alla refusione delle spese del presente giudizio liquidate in euro 4. 500,00 oltre Iva, c.p.a., rimborso forfettario e spese generali come previste per legge.

Così deciso in Roma 18 maggio 2024

Il Giudice