

## SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 6150/2020 del Ruolo Generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2020, avente ad oggetto: **Impugnazione di delibera assembleare** e vertente

TRA

[REDACTED] c.f.: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED]

[REDACTED] alla [REDACTED], procuratrice di se stessa,

(cf.: [REDACTED]) nata ad [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] alla Via [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.:  
[REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla  
Via [REDACTED] entrambe rappresentate e difese dall'Avv. [REDACTED] per  
procura su foglio separato allegata all'atto di citazione, tutte elettivamente domiciliate in [REDACTED]  
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] (indirizzo di p.e.c. per  
le comunicazioni: [REDACTED])

Attrici

E

[REDACTED] (CF: [REDACTED] in  
persona dell'Amministratore in carica Sig. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]  
presso lo studio dell'avv. [REDACTED]  
(c.f.: [REDACTED]), che lo rappresenta e difende per procura su foglio separato  
allegata alla comparsa di costituzione e risposta (per le comunicazioni: tel./fax [REDACTED];  
indirizzo di p.e.c.: [REDACTED]))

Convenuto

## CONCLUSIONI

Con note di trattazione scritta depositate per l'udienza cartolare dell'11.07.2023 le parti hanno  
rassegnato le seguenti conclusioni:

Parte attrice: visto il provvedimento dell'On. G.I. con cui invitava parte attrice a pronunciarsi  
sulla proposta conciliativa formulata dal [REDACTED] convenuto, all'esito di un attento vaglio,

ribadisce di non poterla accettare, in quanto la (complessiva) parte attrice ha interesse ad ottenere un provvedimento che definisca nel merito la vicenda. Alla luce di quanto sopra si rassegnano pertanto le conclusioni così come formulate nell'atto introduttivo e che qui devono intendersi per interamente ripetute e trascritte. Chiede, infine, introitarsi la causa a sentenza con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Parte convenuta: si riporta alle eccezioni e difese sin qui rassegnate, ribadisce la proposta transattiva già in precedenza formulata e, per il caso non sia ancora accettata, ancora una volta impugna le avverse difese e chiede incardinare la causa a sentenza, concedendo i termini per il deposito delle note conclusionali e di replica di cui all'art. 190 cpc.

#### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1.1- Con atto di citazione notificato in data 26.11.2020 per l'udienza del 22.03.2021 [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietarie di due unità immobiliari ad uso abitativo facenti parte del fabbricato in condominio sito in [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED], convenivano in giudizio il predetto condominio chiedendo al Tribunale, previa sospensione della provvisoria esecutività della delibera assembleare del 26.10.2019, di dichiarare nulla la suddetta delibera per violazione di norme imperative o, in subordine e salvo gravame, annullare la predetta delibera per omessa convocazione delle attrici, con vittoria di spese e competenze del giudizio, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

A fondamento della domanda deducevano in fatto:

- che con la delibera 26.10.2019 l'assemblea del [REDACTED] in seconda convocazione approvava i seguenti argomenti posti all'o.d.g.: 1) "approvazione bilanci consuntivi e preventivi anni 2014-2015-2016-2017-2018"; n 2) nomina direttore dei lavori e approvazione preventivi per lavori urgenti ai lastrici solari;
- che le istanti non avevano ricevuto la convocazione per l'assemblea cui pertanto non avevano partecipato;
- che alle istanti non era mai stato comunicato il deliberato assembleare né i rendiconti di gestione che ne costituivano parte integrante;
- di aver avuto conoscenza dell'assemblea rinvenendo affisso nella bacheca condominiale un estratto della delibera privo dei rendiconti di gestione;
- che l'assemblea aveva approvato i rendiconti di gestione ed i bilanci preventivi relativi agli ultimi cinque anni (dal 2014 al 2018), sebbene rimasti sconosciuti, poiché mai portati all'attenzione dell'assemblea condominiale , i rendiconti degli esercizi precedenti;
- di aver presentato in data 20.12.2019 istanza di mediazione dandone comunicazione all'amministratore con raccomandata consegnata il 21.12.2019;

- che dopo alcuni rinvii richiesti dall'amministratore a causa dell'emergenza sanitaria in data 18.11.2020 veniva redatto verbale negativo di mediazione per l'inerzia dell'amministratore che dichiarava di non aver ancora ottenuto dai condomini l'autorizzazione ad aderire alla mediazione.

In diritto le attrici esponevano: l'invalidità della delibera per violazione dell'art. 66 terzo comma disp.att. c.c. per non essere mai pervenuto alle istanti l'avviso di convocazione nei termini previsti dalla legge e per non essere mai stata ratificata dall'assemblea la modalità di convocazione mediante affissione in bacheca; la nullità della medesima delibera per violazione del principio inderogabile di annualità del bilancio preventivo e del rendiconto consuntivo sancito dall'art. 1135 c.c. (Cass. 7706/1996), dell'art. 1130 bis c.c. secondo cui il rendiconto condominiale annuale deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del [REDACTED] espresso in modo chiaro ed intellegibile e deve comprendere una serie di documenti la cui mancanza rende invalida la delibera che lo approva; che il mancato rendimento del conto della gestione dal 2008 rileva come grave irregolarità ai sensi dell'art. 1129 c.c.

**1.2**-Costituitosi tempestivamente in giudizio il [REDACTED] convenuto, preliminarmente eccepiva la inammissibilità dell'azione poiché proposta oltre i trenta giorni in violazione dell'art. 1137 c.c. posto che copia della delibera era stata affissa in bacheca dal 28.10.2019 e le attrici ne avevano avuto immediata conoscenza; di conseguenza l'impugnativa ed il deposito dell'istanza di mediazione obbligatoria dovevano effettuarsi entro il 27.10.2019 e non il 20.12.2019, così come nello stesso termine doveva pervenire all'Amministratore la comunicazione della istanza di mediazione, pervenuta invece il 21.12.2019.

Sempre in via preliminare il [REDACTED] eccepiva l'improcedibilità dell'azione sul rilievo che la istanza di mediazione non denunciava chiaramente i vizi attinenti alla pluriennalità dei rendiconti ed all'assenza di dati essenziali, affermando soltanto che *"La delibera è altresì nulla avendo ad oggetto l'approvazione dei bilanci consuntivi relativi agli esercizi dal 2014 al 2018 del tutto falsati ed errati, non essendo mai stati approvati i rendiconti della gestione degli anni precedenti"*.

Nel merito contestava la fondatezza della dogianza sul rilievo che l'illegittimità della delibera denunciata dalle attrici sussiste in caso approvazione di un bilancio pluriennale, ossia di un unico documento che accorda due o più annualità, sommando tutte le voci di spesa e di entrata, non già quando, come nel caso di specie, i condomini approvano singoli bilanci annuali; rilevava inoltre che non necessariamente il bilancio deve collegarsi in regime di continuità con quelli precedenti e che i bilanci in contestazione contenevano le voci di entrata e di uscita, i riparti e

tutti gli altri dati necessari, mentre il codice civile non prevede il registro di contabilità. Chiedeva, quindi, il rigetto della domanda con vittoria delle spese di lite.

1.3- Disposto dal giudice con ordinanza depositata il 08.04.21 l'esperimento della procedura di mediazione delegata nel termine allo scopo assegnato (procedura che aveva esito negativo) e rigettata con la medesima ordinanza l'istanza di sospensione della delibera impugnata; disattese le richieste istruttorie formulate dalle parti nei termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. allo scopo assegnati, con ordinanza in data 3.10.2023, preso atto della mancata adesione di parte attrice alla proposta conciliativa in precedenza avanzata da parte convenuta, sulle conclusioni in epigrafe trascritte, la causa veniva riservata in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. a decorrere dal 10.10.2023.

2.- La domanda attorea è procedibile poiché oggetto di originaria istanza di mediazione depositata in data 20.12.2019 (procedimento conclusosi con esito negativo in data 18.11.2020 come da verbale in atti) e della successiva istanza di mediazione del 19.4.2021 demandata dal giudice con ordinanza 8.4.2021 e definita con esito negativo come da verbali del 13.9.2021 e del 20.10.2021.

3.- La domanda attorea di annullamento della delibera condominiale impugnata per omessa comunicazione alle condome in istanti dell'avviso di convocazione dell'assemblea è altresì tempestiva, poiché proposta nel rispetto dei termini previsti dall'art. 1137 c.c..

Al riguardo si rammenta che le delibere invalide si distinguono in due categorie: le delibere inesistenti o nulle, aggredibili in ogni tempo da chiunque dimostri di avervi interesse (ad es. delibera assunta fuori dall'assemblea) e le delibere annullabili, che possono essere impugnate dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria entro trenta giorni.

Il motivo di impugnazione dedotto dalle attrici (omessa convocazione del condominio), per consolidata giurisprudenza (v. Cass. n. 17486/2006 e Cass. n. 10338/2014) ma anche per espressa previsione normativa, costituisce motivo di annullamento e non di nullità della deliberazione assunta dall'assemblea.

Invero, l'articolo 1105, comma 3, del Codice civile - dettato in tema di comunione pacificamente applicabile alla disciplina condominiale – dispone che «*per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione*»; in altri termini, per soddisfare il requisito della trasparente conoscibilità informativa, è necessario che i condòmini ricevano l'avviso di convocazione che elenchi compiutamente gli argomenti posti in discussione. L'art. 1136, comma 6, c.c., enuncia, poi, più specificamente che «*l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati*», con un chiaro enunciato diretto ad ammonire che, in

caso di omessa convocazione di uno o più condòmini, l'organo collegiale non potrà validamente deliberare. Ancor più esplicitamente l'articolo 66, comma 3, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, come novellato nel 2012, sancisce 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 posta raccomandata, posta elettronica certificata , fax o tramite consegna a mano , e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione .... . 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 dissidenti o assenti perché non ritualmente convocati>>*

L'art. 1137 c.c., per quanto detto riferibile alle sole deliberazioni annullabili, al secondo comma, dispone poi che “*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente , dissidente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissidenti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*”.

La norma in commento fa, quindi, decorrere il termine per l'esercizio del potere d'impugnazione per il condomino assente dal giorno dell'effettiva conoscenza del verbale, desunta dalla comunicazione dello stesso e nella fattispecie in esame parte attrice ha allegato di non aver mai avuto comunicazione della deliberazione impugnata, ma di esserne venuta a conoscenza solo in data 1.12.2019, quando ne aveva rinvenuto un estratto nella bacheca condominiale. Ciò posto, rispetto a tale termine il deposito in data 20.12.2019 della domanda di mediazione, la contestuale comunicazione di tale deposito al [REDACTED] con raccomandata consegnata in data 21.12.2019 e la citazione in giudizio del medesimo [REDACTED] in data 26.11.2020 (dopo la redazione in data 18.11.2020 di verbale negativo di mediazione) danno adeguata contezza della tempestività dell'impugnazione .

Non appare, invero, condivisibile l'assunto del [REDACTED] convenuto secondo cui, “*nonostante le radicali riforme introdotte con la legge n. 220 del 2012, la comunicazione del verbale non è soggetta a regole peculiari, e può essere data anche a mezzo affissione nella bacheca condominiale sita nell'androne*” e che nella fattispecie in esame “*la copia della delibera, con i documenti allegati ed attinenti i bilanci approvati, era stata affissa in bacheca a far data dal 28.10.2019 (appena due giorni dopo la decisione), e dunque andava impugnata entro la data del 27.11.2019, o perlomeno in quella data doveva pervenire l'istanza che apriva il procedimento di mediazione. Se invece la prima istanza di mediazione è pervenuta il 21.12.2019, l'impugnativa è inammissibile perché posta fuori termine*”

Al riguardo soccorre il principio affermato dalla Suprema Corte con la sentenza n. 16081/2016. Con detta pronuncia la Corte ha infatti rammentato che secondo un risalente orientamento, ancora attuale, <<la comunicazione ai condomini assenti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine decadenziale di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 3, c.c. (nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, a seguito delle quali il vigente comma 2 dell'art. 1137 c.c. parla ora di "termine perentorio"), deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni. Spetta all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato, la valutazione della completezza di tale conoscenza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966)>>. La Corte ha tuttavia ulteriormente ricordato che "Più di recente, questa stessa Corte, tuttavia, sempre ai fini dell'individuazione del momento di decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere condominiali, ha precisato altresì che in capo al condomino assente non può essere posto un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, "iuris tantum", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 29386 del 28/12/2011)>>. Ritiene quindi la Corte, che ai fini della prova della "legale cognizione" della delibera da parte del [REDACTED] assente, l'onere di comunicazione della deliberazione agli assenti ex art. 1137 c.c., gravante sul [REDACTED], si traduce indispensabilmente, piuttosto, nell'adempimento del canone presuntivo di cui all'art. 1135 c.c., sicché impone la trasmissione del verbale all'indirizzo del condomino assente destinatario e non è surrogabile nel senso di ampliare l'autoresponsabilità del condomino ricevente fino al punto di obbligarlo ad acquisire immediate informazioni sull'assunzione e sul contenuto di una deliberazione cui non ha partecipato ed a cui, per quanto lamentato, non è stato posto neanche in condizione di partecipare.

Nella fattispecie in esame, quindi, gravando sul [REDACTED] l'onere di comunicare agli assenti le deliberazioni assembleari, sul medesimo [REDACTED] gravava altresì l'onere di provare di aver adottato una diversa modalità di comunicazione della deliberazione idonea ad assicurarne la legale cognizione e quindi ad individuare un dies a quo diverso da quello dedotto dall'attore. Tale onere non è stato compiutamente assolto dal [REDACTED] convenuto il quale si è limitato ad

allegare ed a chiedere di provare per testi la circostanza, dedotta già nella comparsa di costituzione, secondo cui copia integrale della delibera del 26.10.2019, con i documenti allegati e costituiti dai bilanci, era stata affissa alla bacheca condominiale sin dal giorno lunedì 28.10.2019, laddove, come già detto, tale forma di comunicazione non consente di risalire con certezza sia al momento dell'inoltro da parte del mittente sia a quello del ricevimento da parte del destinatario e quindi della compiuta ed adeguata conoscenza da parte delle medesime destinatarie del verbale e del suo intrinseco contenuto con conseguente decorrenza da tale momento del termine per l'impugnazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1716 del 05/05/1975 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1375 del 27/05/1966, come richiamate da Cass. civ. Sez. II, Sent., 02-08-2016, n. 16081), tant'è che le attrici, come già evidenziato, assumono di avere avuto conoscenza della delibera assembleare solo in data 1.12.2019 quando ne hanno rinvenuto un estratto affisso in bacheca.

Né la tempestività della domanda in rassegna (annullamento della delibera assembleare per omessa comunicazione della convocazione ai condomini) può reputarsi inficiata dalla successiva fase di mediazione demandata dal Tribunale in ragione della riscontrata asimmetria tra il contenuto della originaria domanda di mediazione nella parte riguardante la nullità della delibera di approvazione dei bilanci relativi ai anni 2014-2018 ed il contenuto della domanda di nullità della delibera di approvazione dei suddetti bilanci spiegata nell'atto di citazione.

Ritiene, infatti, il Tribunale che l'innesto nel presente giudizio – ritualmente preceduto dall'espletamento del procedimento di mediazione e tempestivamente introdotto dopo l'esito negativo della prima mediazione – del procedimento di mediazione demandato dal giudice per i motivi suindicati ha la funzione di rendere procedibile ex post l'intera domanda giudiziale proposta con l'atto di citazione, ma non inficia la tempestività della domanda di annullamento della delibera proposta con la medesima citazione.

4.- Acclarata la tempestività della domanda di annullamento del deliberato assembleare in questa sede impugnato per omessa comunicazione alle attrici della convocazione all'assemblea che tale deliberato ha assunto, rileva il tribunale che la domanda in rassegna è altresì fondata e va pertanto accolta.

Come già anticipato l'omessa notifica dell'avviso di convocazione dell'assemblea alla compagine condominiale è motivo di annullabilità della delibera.

A tal riguardo, la giurisprudenza (per tutte, Cassazione, 5254/2011) è orientata nel ritenere che l'onere di provare che tutti gli aventi diritto siano stati utilmente e regolarmente adunati ricade sull'ente condominiale, non potendosi riversare su colui che deduce l'invalidità dell'assemblea la prova negativa della inosservanza di questo obbligo. Il condominio, e per esso

l'amministratore, deve quindi provare di aver trasmesso, tramite i mezzi indicati dall'articolo 66 delle disp. att. c.c., l'avviso di convocazione all'avente diritto e, in applicazione delle presunzioni di cui all'articolo 1335 del Codice civile, sarà sufficiente dimostrare la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario.

Nel caso di specie, tale onere probatorio non è stato compiutamente assolto dal [REDACTED] convenuto, atteso che rispetto alla denunciata lagnanza riguardante la omessa convocazione delle attrici, non ha offerto alcuna prova contraria relativa alla valida e regolare diramazione alle stesse attrici degli avvisi di convocazione.

Al riguardo va, invero, ribadito che la convocazione dell'assemblea condominiale deve avvenire nelle forme indicate dall'art. 66 disp. att. c.c. (ossia a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano), le sole che, come già detto, consentono di risalire con certezza sia al momento dell'inoltro della convocazione da parte del mittente sia a quello del ricevimento da parte del destinatario e quindi al momento della tempestiva ed adeguata conoscenza della convocazione medesima da parte del medesimo destinatario. Nella fattispecie in esame, invece, il [REDACTED] convenuto, con la memoria depositata ai sensi dell'art. 183, comma 6, c.p.c. primo termine, si è limitato a dedurre, genericamente, che la convocazione alle attrici era stata fatta mercé invito a mani, convocazione verbale, ed affissione alla bacheca ben prima dei cinque giorni dalla prima convocazione, omettendo peraltro di precisare la data ed i soggetti destinatari di tale consegna e di fornire qualsivoglia prova (documentale o testimoniale) di tale modalità di convocazione; nella successiva memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c. secondo termine, il medesimo [REDACTED] ha poi chiesto di provare a mezzo testi esclusivamente l'avvenuta comunicazione della convocazione assembleare mediante affissione in bacheca ben prima dei cinque giorni previsti per la prima convocazione, prova ritenuta irrilevante e pertanto non ammessa alla stregua delle argomentazioni in precedenza svolte in ordine alla inidoneità di tale modalità di comunicazione della convocazione a dare certezza sia del momento dell'inoltro da parte del mittente sia di quello del ricevimento da parte del destinatario e quindi della compiuta ed adeguata conoscenza da parte delle odierni attrici della convocazione medesima.

In conclusione, la domanda attorea di annullamento della delibera assembleare 26.10.2019 per omessa comunicazione alle condomine attrici della convocazione dell'assemblea è fondata e va pertanto accolta, con conseguente assorbimento della domanda di nullità della delibera di approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi relativi agli anni dal 2014 al 2018.

4.- Quanto alla regolamentazione delle spese, in applicazione del principio di soccombenza, ma tenendo conto anche della proposta conciliativa avanzata dal [REDACTED] convenuto (adesione

alla domanda aversa; dichiarazione di cessazione della materia del contendere; pagamento delle spese di lite nella misura di € 1.200,00 omnia comprensiva di spese vive, compenso, CPA ed IVA se dovuta) cui parte attrice non ha inteso aderire, le spese restano per metà compensate tra le parti e per la restante metà poste a carico de [REDACTED] convenuto e per tale quota liquidate, come in dispositivo, alla stregua dei parametri di cui al d.m. 55/2014 nel testo novellato dal d.m. 147/2022, ratione temporis vigente, e dunque, avuto riguardo al valore indeterminabile medio della controversia, ed all'attività difensiva effettivamente svolta con una decurtazione del 20% rispetto al compenso medio previsto per lo scaglione di riferimento, data la modesta complessità delle questioni trattate e delle difese svolte, oltre il 15% per rimborso forfettario delle spese generali, iva e c.p.a come per legge se dovute, con distrazione in favore dell'avv.to [REDACTED] dichiaratasi antistataria.

P.Q.M.

Il tribunale di Torre Annunziata, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED]  
[REDACTED] con atto di citazione notificato in data 26.11.2020  
nei confronti di [REDACTED] in persona  
dell'Amministratore pro tempore in carica Sig. [REDACTED] dell'amministratore pro tempore,  
così provvede:

- a) Accoglie la domanda e per l'effetto annulla la delibera di assemblea condominiale in data 26.10.2019;
- b) Condanna il [REDACTED] convenuto al pagamento in favore delle attrici della metà delle spese di lite, che per tale quota liquida in complessivi euro 278,00 per spese ed euro 3.046,00 per compensi, oltre il 15% per rimborso forfettario delle spese generali, iva e c.p.a come per legge se dovute, con distrazione in favore dell'avv. [REDACTED] procuratrice di parte attrice, dichiaratasi anticipataria; dichiara le spese di lite compensate tra le parti per la restante metà.

Così deciso in Torre Annunziata in data 30.8.2024.

Il giudice

[REDACTED]