



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 19638/2023 Ruolo generale affari contenziosi

TRA

Parte_1 C.F. *CodiceFiscale_1*, nata a Roma [REDACTED] rappresentata
e difesa dall'Avv. [REDACTED] unitamente e disgiuntamente con l'Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

-attrice-

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona
dell'Amministratore *Controparte_2* con sede in 00162 Roma alla *Controparte_1*
[...], rappresentato e difeso studio dell'Avv. [REDACTED]

-convenuto-

Oggetto: impugnazione deliberazione assembleare per mancato avviso di convocazione

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 *Parte_1* ha convenuto in giudizio il *Controparte_3*,
chiedendo "accertare l'invalidità delle deliberazioni assembleari del 30 gennaio 2023 assunte in
difetto della corretta e regolare convocazione in assemblea della attrice. Con vittoria di spese ed
onorari di lite.

Ha esposto l'attrice che in data 30 gennaio 2023 si riuniva in seconda convocazione
l'assemblea di condominio dello stabile sito in Roma, *Controparte_3*, la quale, tra
l'altro approvava, il punto 3 dell'ordine del giorno "approvazione revisione contabile bilancio
2017 (come incarico deliberato nell'ass. del 26/10/2022);

L'attrice, assente all'assemblea, non è stata correttamente convocata e sostiene che l'unica
comunicazione ricevuta via PEC qualche giorno prima del 30 gennaio conteneva allegati e
comunicazioni del tutto diverse ed estranee all'oggetto dell'assemblea (all. 5).

Se fosse stata correttamente convocata e avesse potuto partecipare all'assemblea, avrebbe
sicuramente fatto presente che quanto discusso al punto n. 3 dell'ordine del giorno
(approvazione della revisione di bilancio 2017) presentava errori di compilazione e mancava
del conteggio di alcuni versamenti effettuati dall'attrice medesima.

2. Si è costituito il **CP_1** convenuto eccependo la decadenza dell'attrice dall'impugnativa ex art. 1137 c.c. essendo l'invito alla mediazione non correttamente inviato al Condominio .

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8 del d.lgs. 28/2010, l'istanza di mediazione unitamente alla relativa convocazione deve essere comunicata con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, quindi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo pec ai sensi dell'art. 6 del codice delle comunicazioni digitali.

Il codice delle comunicazioni digitale sancisce espressamente che le sole comunicazioni effettuate ai domicili digitali di cui all'art. 3 bis producono gli effetti della raccomandata con ricevuta di ritorno e la norma, nel sancire quali siano i soggetti obbligati all'attivazione di un indirizzo pec certificato, non annovera tra questi l'amministratore di **CP_1** il quale, pertanto, non è tenuto a dotarsi di una pec certificata.

Ne, discende che la comunicazione contenente la convocazione alla mediazione per la data del 02 marzo 2023, non può ritenersi valida in quanto non ricevuta e non conosciuta tempestivamente dall'Amministratore, perchè l'invito doveva effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno presso lo studio dell'Amministratore **Controparte_2** sito in Velletri alla Via **[REDACTED]** nel termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla data in cui la condomina **Parte_2** ha preso conoscenza del verbale di assemblea.

Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della eccezione, il Condominio sostiene che la condomina **Pt_1** in data 20 dicembre 2023, inviava a mezzo pec una comunicazione all'Amministratore **CP_2** all'interno della quale espressamente dichiarava che <<Ho preso atto solo oggi che ha mandato delle comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica **Email_1** , questo indirizzo è in dismissione, la invito pertanto ad inviare tutte le future comunicazioni solo su questa pec **Email_2** i>> (All.to 2).

In ossequio a quanto espressamente comunicato dalla Condolina, pertanto, il successivo 18 gennaio 2023 l'Amministratore **CP_2** inviava la convocazione per l'assemblea del 30 gennaio 2023 unitamente a tutti gli allegati inerenti ai punti all'ordine del giorno unitamente ad un file, denominato nota esplicativa, contenente l'ordine del giorno, tale da consentire alla condomina **Pt_1** di avere piena contezza dei punti che sarebbero stati discussi.

Peraltro, nell'oggetto della pec inviata è stata appositamente inserita la dicitura "Convocazione assemblea del 30.01.2023 e allegati" (cfr. All.to 3). Pertanto, sulla scorta di quanto precede, in data 18 gennaio 2023 l'attrice apprendeva che il successivo 30 gennaio 2023 si sarebbe tenuta l'assemblea condominiale, vertente sui punti indicati nella nota esplicativa.

Quanto , infine, all'asserito pregiudizio che la Sig.ra **Pt_1** afferma di aver subito dalla mancata convocazione, che riguarderebbe il punto 3 dell'ordine del giorno, il **CP_1** rileva che il punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi in data 30 gennaio 2023 è stato fatto oggetto di nuova approvazione all'assemblea del 20 aprile 2023 in occasione della quale, al punto 1 dell'ordine del giorno, i condomini erano chiamati a deliberare in ordine alla "correzione bilancio revisionato 2017 per versamenti accertati negli anni successivi per cassa contanti" (All.to 5). In tale successiva occasione, la condomina **Pt_1** era presente e, all'esito della discussione, si limitava ad esprimere voto contrario.

Peraltro, anche laddove l'odierna parte attorea avesse partecipato all'assemblea tenutasi il 30 gennaio 2023 esprimendo il proprio voto contrario rispetto all'approvazione del punto 3 dell'ordine del giorno, il suo voto non avrebbe comunque condotto ad alcuna differente situazione stante la sua intervenuta approvazione con 385,55 millesimi, per cui *Parte_1* [...] avrebbe comunque dovuto ottemperare a quanto deliberato, seppur contraria.

Tanto premesso, il *Controparte_1*, chiede *"IN VIA PRELIMINARE: ACCERTARE E DICHIARARE la intervenuta decadenza del termine per l'impugnazione della delibera assembleare ex art. 1173 comma 2 cod. civ. con conseguente rigetto della domanda.*

NEL MERITO (IN VIA SUBORDINATA): nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domanda svolta in via preliminare, RIGETTARE la domanda formulata dalla parte attorea in quanto del tutto infondata tanto in fatto quanto diritto per le causali nel corpo del presente atto.

3. L'eccezione di decadenza dall'impugnazione sollevata dal *CP_1* convenuto non appare fondata .

L'attuale articolo 8, comma 2 del D. Lgs. 28/2010 novellato prevede che *"2. Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta. La parte può a tal fine comunicare all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'organismo di mediazione, fermo l'obbligo dell'organismo di procedere ai sensi del comma 1.*

La difesa del *CP_1* sostiene sia intervenuta decadenza del diritto della parte attrice a proporre l'impugnazione, adducendo l'invalidità della convocazione per partecipare alla propedeutica procedura di mediazione obbligatoria del 02 marzo 2023, ma, in via in realtà dirimente, non prova quando la condomina , assente all'assemblea, abbia avuto la comunicazione del verbale di assemblea che costituisce il *dies a quo* dal quale decorre il termine per l'impugnazione , verbale che non risulta in alcun modo comunicato all'attrice.

Per completezza, condivide, poi, il giudicante quanto evidenziato dalla difesa dell'attrice circa l'idoneità dell'invito alla mediazione inoltrata a mezzo PEC dal difensore dell'attrice all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'amministratore del *Controparte_4*

[...] in quanto l'indirizzo PEC *Email_3* oltre a contenere la dicitura "amm" ,abbreviazione di "amministratore", compare evidenziato in grassetto (**e-mail:**

Email_4 - **PEC** *Email_3*) proprio nella nota esplicativa inviata unitamente alla convocazione dell'assemblea ed in altre comunicazioni ufficiali del *Controparte_3* .

4. Ciò posto, l'impugnazione è fondata e merita accoglimento .

Elementi essenziali dell'avviso di convocazione sono la data - della prima e della seconda convocazione - l'ora , il luogo dell'adunanza e l'ordine del giorno .

L'annullabilità della deliberazione impugnata per la carenza dell'avviso di cui alla Pec inviata dall'amministratore il 18 gennaio 2023 deriva, quindi, in primo luogo, ed anche in questo caso già in via assorbente, dalla mancata indicazione nella Pec del luogo, della data , se cioè la data fissata del 30 gennaio fosse in prima o seconda convocazione, e dell'orario della riunione

né il *CP_1* ha allegato circostanze idonee a dimostrare che la condomina attrice ne abbia avuto notizia in altro modo e in tempo utile rispetto al termine di 5 giorni previsto dall'art. 66 disp. Att. c.c. .

Carente è poi l'indicazione dei punti all'ordine del giorno che, secondo il *CP_1* sarebbero ritraibili dalla nota esplicativa, se confrontati al deliberato assembleare così come emerge dal verbale assembleare del 30 gennaio 2023 nel quale sono indicati i seguenti punti all'ordine del giorno "1. Approvazione bilancio e riparto preventivo esercizio 2023; 2 deliberazione metodica per chiusura bilancio consuntivo 2022; 3 approvazione revisione contabile bilancio 2017 (come incarico deliberato nell'ass. del 26/10/2022); 4 riesame del bilancio consuntivo 2018 e 2019 approvati nell'assemblea del 27/09/2021, eventuale revoca ...; 5 riesame bilancio consuntivo 2020 e 2021 approvati nell'assemblea condominiale del 17/05/2022, eventuale revoca...; 6 Deliberazione incarico Avv. (██████████) Per comparire alla mediazione n. 3124/2022; 7 comunicazione e mandato a comparire alla mediazione n. 834/2022; 8 Varie ed eventuali . Nella nota esplicativa si fa riferimento, invece, al riesame dei documenti contabili e non si menzionano affatto i punti 6) e 7) del deliberato impugnato in cui l'assemblea approva l'incarico per due procedimenti di mediazione all'Avv. ██████████.

A ciò va aggiunto che (cfr. tra le altre Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010) ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. Nella specie, oltre a non contenere la nota esplicativa richiamata tutti i punti dell'ordine del giorno poi oggetto della delibera, manca del tutto un documento autonomo che possa qualificarsi come effettivo ordine del giorno essendo la nota esplicativa una convocazione del tutto equivoca non essendo, tra l'altro, la destinataria tenuta ad aprire tutti gli allegati inviati .

Nessuna prova, infine , ha fornito il *CP_1* dell'identità delle rettifiche al bilancio per l'anno 2017 approvate dall'assemblea dei condomini il 30 gennaio 2023 e quelle ripresentate alla successiva assemblea del 20 aprile 2023 per cui mancando la prova del medesimo oggetto dei due deliberati persiste l'interesse all'annullamento della delibera impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo ai sensi del D.m. 55/14 mentre non sussistono i presupposti per la condanna del *CP_1* ex art. 96 , ultimo comma c.p.c.

p.q.m.

definitivamente pronunciando, così provvede:

- annulla le deliberazioni assembleari del 30 gennaio 2023 assunte dal *[...]* *Controparte_3* ;
- condanna il *CP_1* convenuto a rifondere all'attrice le spese del presente giudizio liquidate in Euro 3.000,00 oltre Iva , cap e rimborso forfettario spese generali

Così deciso in Roma 11 ottobre 2024

Il Giudice
Elena Fulgenzi

