

Sosteneva di essere condomino del Condominio convenuto, in quanto comproprietario - *jure successionis* - dell'unità immobiliare censita in anagrafe all'interno A/17 (identificata in NCEU di Roma al Fg. [REDACTED] P.lla [REDACTED] sub. 23), e di non essere stato ritualmente convocato per l'assemblea del 23/02/2018. Riferiva di aver preso visione del verbale di detta assemblea solo in data 12.11.2021, a seguito di azione intrapresa per l'ottenimento di copia dei documenti condominiali, nel cui giudizio (R.G. 19980/2021 Trib. Roma) il Condominio l'aveva prodotto. Nel merito, con riferimento alla delibera di cui al punto 1 all'o.d.g. (approvazione del bilancio consuntivo 2017 e lavori straordinari) eccepiva che era stata adottata con riserva, poiché contenente errori (come fatto rilevare dal condomino [REDACTED] e senza alcuna indicazione circa i voti dei favorevoli, dei contrari e degli astenuti, rendendo in tal modo impossibile il controllo *ex post* del conteggio per la verifica della sussistenza del *quorum* di legge; contestava inoltre la violazione dell'art.1130-bis c.c. per il difetto dei requisiti di contenuto prescritti da detta norma ai fini della corretta redazione del rendiconto. Deduceva infine che vi era discrepanza fra il saldo per esercizi precedenti indicato nel rendiconto 2016 (€ 42.185,27) e quello indicato nel rendiconto 2017 (€ 33.903,43) e che, nella situazione patrimoniale del rendiconto 2017, erano riportati, senza alcun dettaglio, debiti verso fornitori (per € 16.840,00), rendendo così impossibile ricostruire i singoli importi da attribuire a ciascun fornitore. Le delibere di cui al punto 3 all'o.d.g. (azioni legali verso i precedenti amministratori) ed al punto 7 all'o.d.g. (nomina dell'amministratore) venivano anch'esse fatte oggetto di identica censura quanto all'indeterminatezza dei voti favorevoli, contrari ed astenuti. Aggiungeva che, in ordine alla delibera di nomina dell'amministratore, vi era anche violazione del *quorum* inderogabile di legge (essendo stata adottata con soli 463,95 millesimi) e non era stato specificato in modo analitico l'ammontare del compenso. Le delibere di cui al punto 8 all'o.d.g. erano infine, a suo parere, invalide perché gli argomenti trattati non potevano essere discussi e deliberati fra le "varie ed eventuali". Faceva presente che, sulla base delle delibere approvative dei punti 1 e 2 all'o.d.g., era stato emesso nei riguardi dei comproprietari dell'immobile A17 il decreto ingiuntivo n. 1607/2018 (R.G. 44886/2018 Trib. Roma) ed era stata avviata anche esecuzione coattiva (R.G.Es. n. 108/2020 Trib. Roma) sul detto immobile per l'importo di € 21.135,27. Per tale ragione instava per la concessione della sospensione dell'efficacia delle delibere impugnate.

Si costituiva il Condominio di via [REDACTED] in Roma (C.F. [REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore* [REDACTED], il quale replicava che per vari anni non erano stati pagati gli oneri condominiali dell'immobile A17 (in uso alla sig.ra [REDACTED] e che per tale ragione era stato conferito incarico legale per ottenere dapprima il decreto ingiuntivo e poi il pignoramento immobiliare delle quote degli altri comproprietari [REDACTED]. L'attore [REDACTED] non aveva mai comunicato al Condominio di essere comproprietario dell'immobile A17 e, solo dopo le azioni legali sull'immobile, si era palesato comproprietario ed aveva iniziato a richiedere al Condominio i documenti condominiali. Sosteneva il Condominio convenuto che, nel caso di specie, doveva trovare applicazione il principio per cui è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del suo dante causa e l'accettazione dell'eredità, con la conseguenza che, in difetto, va ritenuto valido ed efficace l'invio della convocazione solo a coloro che risultano noti ed iscritti all'interno dell'anagrafe condominiale. Non avendo l'attore mai precedentemente esternato la sua qualità di erede non poteva dunque denunciare il vizio di costituzione dell'assemblea condominiale. In subordine eccepiva la decadenza dell'attore dall'impugnazione, essendo stato da questi comunicato l'avvio del procedimento di mediaconciliazione il 9.12.2021 sebbene lo stesso avesse confessato, nel giudizio R.G. 19980/2021 Trib. Roma, di aver ricevuto i documenti richiesti (tra cui il verbale del 23/02/2018) "in data 08/11/2021". Nel merito il Condominio convenuto contestava le avverse doglianze sostenendo che le delibere erano state assunte all'unanimità, il rendiconto era stato redatto in conformità a quanto previsto dalla legge, nessuna discrepanza fra esercizi era ravvisabile nel documento approvato, l'elenco dei fornitori con i relativi



importi poteva essere richiesto ed esaminato consultando i documenti contabili e l'errore rilevato dal condomino [REDACTED] era di importo irrisorio e comunque era stato prontamente corretto; nessuna delibera era poi stata assunta in ordine alle "varie ed eventuali"; infine con riferimento al punto 7 all'o.d.g. (relativo alla nomina dell'amministratore) difettava l'interesse dell'attore all'impugnazione ed il motivo *ex adverso* dedotto non poteva essere vagliato perché non era stato oggetto del procedimento di mediaconciliazione. Concludeva per il rigetto dell'istanza di sospensione delle delibere impugnate (per mancanza dei requisiti di legge) e della domanda di merito (per infondatezza).

All'udienza del 5.10.2022, in considerazione del grave pregiudizio derivante dalla possibile vendita (nelle more) dell'immobile pignorato, veniva sospesa l'efficacia esecutiva delle delibere impugnate ed assegnati i tre termini per il deposito delle memorie istruttorie. A tanto le parti provvedevano ed all'udienza del 25.1.2023, ritenuta la causa di natura documentale ed in diritto, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 4.5.2023. In detta udienza, precisate le conclusioni, veniva trattenuta in decisione con i termini di legge per il deposito di conclusionali e repliche.

Va innanzitutto rigettata l'eccezione di decadenza dall'impugnazione in quanto, come fatto rilevare dall'attore nella sua prima memoria *ex art.183 comma 6 c.p.c.* e riconosciuto anche dalla difesa del convenuto nella sua seconda memoria *ex art.183 comma 6 c.p.c.*, il giorno 8.12.2021 coincide con la festa della Immacolata Concezione e dunque, in virtù dell'art. 155 c.p.c., va considerata tempestiva la comunicazione (effettuata in data 9.12.2021) di avvio del procedimento di mediaconciliazione. Va pure rigettata l'eccezione di difetto di titolarità: sia per violazione del principio generale che impone l'obbligo di tempestiva specifica contestazione *ex art.115 c.p.c.* (essendo le difese rassegnate dal convenuto nella sua comparsa costitutiva in più parti confliggenti con la volontà di negare in modo assoluto la qualità di proprietario dell'attore), sia perché l'impugnazione *ex art.1137 c.c.* promossa dall'attore dimostra un suo concreto interesse alla conservazione del bene comune staggito che va indubbiamente considerato come indice dell'avvenuto trasferimento successorio anche in suo favore e dunque della sua volontà di mantenerlo e tutelarlo quale accettante l'eredità a tutti gli effetti (e non solo come semplice chiamato). Leggasi *ex plurimis* Cass. 868/2017 che ha ricordato che "*l'accettazione tacita può desumersi dall'esplicazione di un'attività personale del chiamato incompatibile con la volontà di rinunciarvi*".

Nel merito la domanda attorea di annullamento *ex art. 1137 c.c.* è fondata e va accolta per la seguente assorbente ragione.

Risulta dalla visura dell'Agenzia delle Entrate (all.1 della produzione attorea) che l'immobile era caduto in successione nel 2012 ed era stata effettuata voltura nel 2016 con indicazione di tutti gli accettanti l'eredità (tra cui anche l'attore, indicato, nel detto all.1, come proprietario per 5/72). All'assemblea del 23/02/2018 dovevano dunque essere convocati tutti i comproprietari dell'immobile contraddistinto in NCEU di Roma al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 23 in via [REDACTED] piano 6, interno 17, scala A. L'art. 1130 comma 6 c.c. stabilisce che "*L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili*"; la novella del 2012 ha introdotto un preciso obbligo di legge a carico del legale rappresentante dell'ente collettivo di individuare presso i pubblici registri, in caso di mancata collaborazione, gli aventi diritto a partecipare alle assemblee e di aggiornare l'anagrafe condominiale. L'art. 67 comma 2 disp. att. c.c. prevede, a sua volta, che "*qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice*". Se ne deduce che, in tali casi, l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale va comunicato a ciascun comproprietario al fine di consentire a tutti i partecipanti alla comunione di



esprimere la loro volontà circa l'individuazione del loro rappresentante, stabilendo al contempo i suoi poteri ed i suoi obblighi. L'omessa convocazione da parte dell'amministratore del Condominio di un partecipante alla comunione, avente diritto di esprimere la propria preferenza circa la persona da delegare per l'assemblea condominiale e le direttive a cui attenersi, costituisce vizio procedimentale idoneo ad inficiare l'intera assemblea del Condominio, in quanto, a norma dell'art.1136 comma 6 c.c. "*l'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati*". E fra gli "aventi diritto" ci sono senz'altro gli "interessati" a cui fa riferimento l'art. 67 comma 2 disp. att. c.c.; Cass. 17294/2020 ha opportunamente ribadito che vi è "*legittimazione di ciascun condomino a far valere sia i vizi che concernono la propria specifica posizione sia quelli che riguardano gli altri partecipanti*" in ragione della "*natura speciale dell'art. 1137, comma 1, cod. civ. rispetto alla generale disposizione dell'art. 1441 cod. civ.*". D'altra parte anche la storica sentenza di Cass. SS.UU. n.4806/2005 aveva già in precedenza statuito che "*Sono inficiate da un vizio di forma le deliberazioni quando l'assemblea decide senza l'osservanza delle forme procedimentali stabilite dalla legge per assicurare la partecipazione di tutti i condomini alla formazione della volontà collettiva per gestire le cose comuni*". Ciò perché una delibera condominiale non è un contratto, bensì un atto collegiale che si forma in assemblea nel rispetto delle inderogabili regole enunciate dalle disposizioni imperative contenute nell'art.1136 c.c., ed in materia di azioni di annullamento a legittimazione tipizzata - come l'annullabilità delle deliberazioni del condominio, l'annullabilità delle deliberazioni consiliari, l'annullabilità delle deliberazioni della comunione, l'annullabilità delle deliberazioni dell'associazione, l'annullabilità delle deliberazioni di s.p.a. (oltre che l'annullabilità delle disposizioni testamentarie, l'annullabilità del matrimonio, l'annullabilità del testamento che pure presentano caratteristiche di ordine pubblico e sono state espressamente ricondotte dal legislatore al medesimo paradigma) - l'interesse di un condomino ad agire ex art. 1137 comma 2 c.c. per la rimozione di delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi di cui le medesime sono affette. Dal che ne deriva anche l'infondatezza dell'eccezione, svolta dal convenuto, di difetto di interesse ex art.100 c.p.c., essendo, in tali casi, sufficiente che la posizione giuridica soggettiva di chi agisce sia suscettibile di ricevere un concreto ed effettivo pregiudizio dal permanere dell'atto nel mondo del diritto e, per converso, un concreto ed effettivo vantaggio dalla sua caducazione.

Il Condominio ha confessato nei suoi atti di non aver convocato l'attore; sul punto si è difeso in diritto sostenendo che non fosse necessaria la sua convocazione giacché "*è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità, con assunzione in capo a sé dei diritti ed obblighi condominiali*" (citando, all'uopo, Cass. 6926/2007). Tale massima tuttavia appare ormai superata dal chiaro disposto legislativo introdotto a seguito della novella del 2012. Aggiungasi che l'onere della prova di aver convocato tutti gli aventi diritto grava su di esso Condominio, non potendosi addossare a chi deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (ex plurimis Cass. 24132/2009). La confessione giudiziale resa sulla detta circostanza di fatto costituisce prova suprema, ex art. 2733 c.c., dell'irregolare costituzione dell'assemblea ed è - per ciò stesso - causa di illegittimità di tutte le delibere assunte nell'assemblea del 23/02/2018 (che vanno perciò annullate).

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- annulla le delibere assunte nell'assemblea del 23/02/2018;
- condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese processuali in favore dell'attore che liquida in complessivi euro 3.064,00; di cui euro 264,00 per borsuali ed euro 2.800,00 per compensi professionali per il patrocinio difensivo (calcolati nella misura minima prevista dal D.M. 55/2014 e ridotti



ex art.4 4° comma del detto D.M. per assenza di specifiche e distinte questioni di fatto e di diritto), oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% sui compensi, IVA e CPA come per legge.

Roma, 6 settembre 2023

Il G.O.T.
Giuseppe Colaluca

