

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, regolarmente notificato, (...) conveniva in giudizio il CONDOMINIO (...) chiedendo di *"dichiarare la nullità e/o annullare la delibera assembleare dell'8/6/2019 del Condominio convenuto (...) di Castel di Sangro (Aq), in persona dell'Amm.re p.t., per i motivi esposti in narrativa e/o dichiarare la nullità e/o annullare la delibera assembleare del 14/4/2019 del Condominio convenuto, (...) di Castel di Sangro (Aq), in persona dell'Amm.re p.t., per i motivi esposti in narrativa, relativamente al 1°, 4° e 5° punto all'ordine del giorno"*.

Deduceva che era condomina del Condominio (...) sito in Castel di Sangro (...) per essere proprietaria dell'appartamento con int. (...).

Contestava in relazione alla prima delibera del 14.04.2019 l'omessa comunicazione preventiva del bilancio completo e della documentazione allegata; alcune irregolarità presenti nella formazione del bilancio; l'illegittima nomina del consiglio di gestione perché non previsto dalla legge, in ogni caso votato anche dai condomini in conflitto di interessi e comunque non previsto nell'ordine del giorno; l'aver impedito l'assemblea il diritto dell'attrice di discutere sulla gestione dell'allora amministratore (...); l'approvazione del bilancio preventivo 2019 era stata inserita nel verbale in un momento successivo alla sua chiusura e comunque non era previsto il relativo riparto delle spese.

L'attrice osservava anche che i punti 1, 4 e 5 dell'ordine del giorno della delibera del 14.04.2019 erano stati revocati dalla successiva delibera dell'8.06.2019, benché pure quest'ultima fosse illegittima per l'omessa convocazione dell'attrice che aveva espressamente richiesto di ricevere le comunicazioni del Condominio sulla pec segnalata formalmente all'amministratore l'8.07.2018. Contestava che anche per tale deliberazione assembleare non vi era stata la preventiva comunicazione della documentazione contabile richiesta; che la nomina dell'amministratore ... era stata effettuata con il voto del medesimo che versava in conflitto di interessi, nonché non erano stati indicati i condomini votanti e, comunque, Petrosino all'atto di accettazione non aveva indicato il compenso dovuto per l'attività svolta.

2. Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO (...) eccependo la mancanza di prova sulla legittimazione attiva in difetto dell'atto di proprietà dell'attrice; l'improcedibilità della domanda per carenza della mediazione relativamente alla delibera dell'8.06.2019; la carenza dell'interesse ad agire non avendo chiarito l'attrice il potenziale pregiudizio connesso alle delibere impugnate.

Deduceva che il Condominio in relazione alla delibera del 14.04.2019 aveva posto rimedio a *"microscopiche imprecisioni amministrative in cui lo stesso era incappato"* producendo nella seduta dell'8.06.2019 i documenti amministrativo-contabili giustificativi delle spese riportate nel bilancio 2018 sia per quanto attiene alla contabilità ordinaria che per quella straordinaria; che, in ogni caso, con la successiva delibera assembleare del 20.10.2019 erano state revocate le delibere impugnate del 14.04.2019 e dell'8.06.2019 per la parte relativa alla approvazione del bilancio consuntivo del 2018, provvedendo alla nuova approvazione del bilancio consuntivo del 2018.

Affermava la piena legittimità del consiglio di gestione nominato con la delibera del 14.04.2019; che del pari l'approvazione del bilancio preventivo del 2019 con la delibera dell'8.06.2019 era avvenuta effettivamente alla presenza di tutti i condomini; che la convocazione dell'assemblea dell'8.06.2019 era avvenuta regolarmente con l'utilizzo della mail sempre impiegata per precedenti convocazioni; che l'omessa indicazione del compenso all'atto dell'accettazione dell'incarico non era idonea ad inficiare la validità della nomina dell'amministratore.

3. Ritenuta in prima udienza integrata la condizione di procedibilità della mediazione, con provvedimento in questa sede richiamato, il giudice assegnava alle parti i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c. e all'esito le stesse precisavano le conclusioni con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., ridotti a 40 giorni quelli per il deposito delle comparse conclusionali.

4. Deve darsi, anzitutto, atto della revoca delle deliberazioni relative al 1°, 4° e 5° punto dell'ordine del giorno dell'assemblea del 14.04.2019 a mezzo della successiva delibera assembleare dell'8.06.2019 e, quindi, proprio di quelle parti della delibera del 14.04.2019 investite dall'impugnazione odierna.

Anche la delibera dell'8.06.2019 è stata oggetto di impugnazione dall'attrice, ma con successiva delibera assembleare del 20.10.2019 i condomini hanno revocato la delibera dell'8.06.2019 nella parte relativa all'approvazione del bilancio ordinario consuntivo del 2018, con esclusione invece della contabilità straordinaria.

La delibera dell'8.06.2019 dunque è stata oggetto di integrale impugnazione e non risulta oggetto di integrale revoca da parte della successiva del 20.10.2019.

5. Deve, allora, osservarsi che risulta fondato il motivo di impugnazione della delibera di giugno laddove l'attrice evidenzia un'erronea convocazione a mezzo di indirizzo mail diverso da quello espressamente indicato ufficialmente all'allora amministratore. Si veda, infatti, la richiesta inviata l'8.07.2018 all'allora amministratore del seguente tenore "*La informo ufficialmente che, da oggi in poi, tutte le comunicazioni inerenti il condominio e mie personali devono essere inviate a seguente indirizzo email: marcello.capodacqua@pec-architetti.it*". Invio che nella specie non vi è prova che sia avvenuto.

La mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso.

A tal proposito, va osservato che la mancata tempestiva convocazione di un condomino, ai sensi dell'art. 66 disp.att.c.c., integra un vizio di costituzione dell'assemblea che è idoneo, di per sé, a portare all'annullamento della delibera in quella sede approvata. Trattasi, invero, di vizio formale inerente il procedimento di formazione della volontà dell'ente di gestione, costituente valido motivo di impugnazione, a prescindere da ogni ulteriore interesse del condomino che contesta la delibera.

Non vi è necessità dell'esame delle altre motivazioni di doglianza in ragione del principio della ragione più liquida.

6. La delibera va, pertanto, annullata in ragione dell'invalida convocazione dell'attrice per l'adunanza dell'8.06.2019. Ad esclusione, tuttavia, della parte in cui dispone la revoca degli ordini del giorno 1, 4 e 5 della delibera assembleare del 14.04.2019 perché ciò si pone in linea con la sua volontà di inficiare con l'impugnazione quegli stessi ordini del giorno, nonché con esclusione della parte relativa alla approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2018 in quanto sul profilo risulta cessata la materia del contendere per intervenuta revoca in parte qua ad opera della successiva delibera del 20.10.2019.

Parimenti deve ritenersi cessata la materia del contendere l'impugnativa con riferimento alla delibera del 14.04.2019 in quanto revocata da quella successiva dell'8.06.2019 che in tale parte, lo si è detto, deve ritenersi efficace e non investita dal provvedimento di annullamento.

7. La fondatezza del motivo di impugnazione della delibera dell'8.06.2019 comporta la condanna del condominio al pagamento delle spese processuali. Anche con riferimento alla delibera del 14.04.2019 è lo stesso condominio ad affermare che i punti dell'ordine del giorno impugnati sono stati revocati e che con la successiva adunanza dell'8.06.2019 si è cercato di superare alcune microscopiche irregolarità della precedente deliberazione, in particolare producendo la documentazione amministrativo-contabile in relazione alle spese sostenute.

8. Le spese vanno, tuttavia, liquidate tenuto conto dei compensi per le cause di valore indeterminabile di bassa difficoltà ed al minimo della forbice in ragione del comportamento serbato dal Condominio in fase stragiudiziale adottando reiterate delibere di revoca delle precedenti decisioni, nel tentativo di comporre e svuotare di contenuto il contenzioso, come poi in effetti è avvenuto.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente pronunciando, così provvede:

-DICHARA cessata la materia del contendere con riferimento alla delibera del 14.04.2019;

-ANNULLA la delibera dell'8.06.2019 ad eccezione della parte relativa alla disposta revoca del 1°, 4° e 5° punto dell'ordine del giorno approvati con la delibera del 14.04.2019, statuizione di revoca che deve mantenersi efficace, nonché ad eccezione della parte della delibera dell'8.06.2019 relativa all'approvazione del bilancio consuntivo ordinario 2018 statuizione sulla quale, invece, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere;

-CONDANNA il CONDOMINIO (...) al pagamento delle spese di lite in favore di (...) da liquidarsi nell'importo complessivo di euro 4.115,74 di cui euro 682,14 per spese vive, euro 665,60 per compensi mediazione ed euro 2.768,00 per compensi del giudizio oltre iva, cassa e rimborso forfettario come per legge sui compensi, con distrazione in favore degli avvocati (...) dichiaratisi antistatari.

Si comunichi.

Sulmona 3.12.2020 Il giudice