

N. R.G. 3867/2018



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Soro ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3867/2018 promossa da:

LG **E MZ**, rappresentati e difesi dall'Avv. AGARO AGOSTINO per procura alle liti in atti, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Ladispoli (RM), via Cantoni n. 8

ATTORI

Contro

CONDOMINIO X - **VIA X** **16, CERVETERI (RM)** in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. CAREDDA MARIA ANTONIA per procura alle liti a margine della comparsa di costituzione e risposta, elettivamente domiciliato in Ladispoli (RM), presso il suo studio in Viale Italia pal. A. int. 3

CONVENUTO

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 22.11.2018 gli attori, quali proprietari di un'unità immobiliare sita nel fabbricato di via X n. 16 int.6 in Ladispoli, evocavano il Condominio del medesimo stabile esponendo che l'assemblea condominiale del 14.07.2018 aveva deliberato in violazione del disposto di cui all'art. 66 disp. att. c.c. comma 3. L'avviso di convocazione era pervenuto in data 19.07.2018 ben oltre la data di svolgimento dell'assemblea, pertanto senza rispettare il termine di cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, come prescritto dalla norma.

Il Condominio si costituiva in giudizio eccependo l'improcedibilità della domanda, avendo gli attori introdotto la procedura di mediazione obbligatoria oltre il termine decadenziale di trenta giorni, nonché la decadenza dall'impugnazione in quanto la notifica era comunque avvenuta oltre il termine sancito dall'art. 1137 c.c.

Nel merito, precisato che nella fattispecie non poteva parlarsi di nullità della deliberazione, esponeva che gli attori avevano avuto piena conoscenza della data dell'assemblea, avendo l'amministratore inviato la raccomandata il 4.07.2018, con congruo anticipo. Egli, pertanto, non poteva ritenersi responsabile per la mancata ricezione del plico in tempo utile da parte degli attori, gravando su di loro l'onere di provare di non aver avuto conoscenza della convocazione dell'assemblea condominiale.

Precisava che, secondo la giurisprudenza di legittimità, la lettera raccomandata costituisce prova certa della trasmissione del plico spedito, da cui consegue la presunzione di arrivo al destinatario dell'atto comprendente busta e contenuto, dunque la conoscenza del medesimo ex art. 1335 c.c..

La causa, di natura documentale, è pervenuta all'udienza odierna per la decisione.



Come risulta dagli atti, l'assemblea si è tenuta il giorno 14.07.2018 in seconda convocazione, per deliberare sul Rendiconto Ordinario Esercizio dal 1° luglio 2017 al 30 giugno 2018 e relativa Ripartizione, sulla riconferma e nomina dell'Amministratore di Condominio e del suo compenso, sul Preventivo di Spesa Ordinario dal 1° luglio 2018 al 30 giugno 2019 e relativa Ripartizione, sugli interventi da compiere sull'impianto elettrico comune di messa a terra in seguito alla verifica periodica eseguita ai sensi del D.P.R. n. 462/01, oltre a varie ed eventuali ulteriori questioni.

L'avviso di convocazione per detta assemblea è stato spedito a mezzo raccomandata A.R. 617224668364 il 4 luglio 2018 e, come da documentato da parte attrice (cerca traccia poste italiane) risulta consegnato agli attori tramite portalettere in data 19.07.2018, dunque tardivamente rispetto al termine stabilito dall'art. 66 comma 3 disp att c.c. ai sensi del quale l'avviso deve essere spedito almeno cinque giorni prima della data in cui è fissata la prima adunanza.

Per costante orientamento della Corte di Cassazione (ex multis, Cass, 26.09.2013 n. 22047), la disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c., viene interpretata nel senso che essa esprime il principio secondo cui ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del Condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Viene, inoltre, affermata la necessità che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale *dies ad quem* alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. Con la conseguenza che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la data della prima convocazione fosse stata eventualmente già fissata dai condomini prima dell'invio degli avvisi

Chiarisce ancora la giurisprudenza che l'avviso di convocazione è atto unilaterale recettizio disciplinato dall'art. 1335 c.c. cui si applica la presunzione di conoscenza prevista nella norma per cui l'onere della prova a carico del mittente riguarda, in tale contesto, solo l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà. Pertanto ove la convocazione ad assemblea di Condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del plico stesso, e non già con altri momenti successivi.

Nella fattispecie il Condominio ha solo esibito il dettaglio degli invii effettuati dall'amministratore ai condomini da cui risulta la spedizione in data 4.07.2018, ma non vi è prova della consegna del plico al destinatario cinque giorni prima, né della giacenza del plico presso l'Ufficio postale, per cui la sentenza richiamata dalla difesa del Condominio (Cass. 8275/2019) non è aderente al caso di specie.

Peraltro non è contestato che la consegna sia avvenuta materialmente solo in data 19.07.2018, quando ormai l'assemblea, nella quale erano peraltro in discussione temi rilevanti, si era ormai tenuta.

In merito alla decadenza dell'azione ex art. 1137 c.c. si rileva quanto segue.

In data 2 agosto 2018 veniva ricevuto il verbale di assemblea.

L'art. 1137 c.c. è un termine sottoposto a sospensione feriale ex L. n. 742 del 1969 per cui dal 2 agosto è rimasto sospeso sino al 1° settembre, in cui è iniziato a decorrere.



L'istanza di mediazione, pertanto, è stata depositata ritualmente il 27 settembre e, all'esito del deposito negativo del verbale di mediazione in data 20 novembre, gli attori hanno proposto ricorso notificato il 22.11.2018.

Con riferimento alla questione di decadenza formulata da parte convenuta la problematica concerne il termine entro il quale il condomino possa agire in giudizio a seguito del fallimento della mediazione, ovvero se con il deposito dell'istanza di mediazione abbia inizio l'interruzione o sospensione dei termini.

L'orientamento ormai prevalente (Tribunale di Milano n. 13360/2016, Corte d'Appello di Palermo, n. 1245/2017, Tribunale di Roma 5.03.2019) seguito anche da questo giudice, ritiene che il termine decadenziale di trenta giorni previsto dalla legge ai fini della tempestività dell'azione ex art.1137 c.c., relativa all'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale, subisce un'interruzione a seguito della proposizione dell'istanza di mediazione e riprende nuovamente a decorrere, ai sensi dell'art.5, comma 6, D.Lgs. n. 28 del 2010, a far data dal deposito del verbale negativo presso la segreteria dell'organismo di mediazione.

Ne consegue che l'atto di citazione avente ad oggetto l'anzidetta impugnativa deve essere portato a notifica entro il termine di trenta giorni che deve decorrere nuovamente, per una sola volta, dal deposito del verbale conclusivo del procedimento di mediazione.

L'azione promossa dagli attori è pertanto tempestiva.

La delibera impugnata deve essere annullata per vizio di mancata convocazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera del 14.07.2018;

Condanna parte convenuta al pagamento del compenso professionale che liquida in € 3735,00 (di cui € 500,00 per la fase di mediazione) ed € 518,00 per spese non imponibili.

Civitavecchia, 06/05/2020

Il Gop
dott. ssa Antonella Soro

