

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI ROMA – QUINTA SEZIONE CIVILE**

**in persona del dott. Fabio De Palo, in funzione di giudice unico,**

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 66148 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 22.11.2022 e vertente tra

[REDACTED]

ATTRICE

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

E

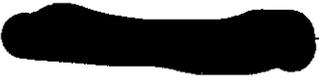
CONDOMINIO ANJODEL – PARTI COMUNI – VIA ROMOLO GIGLIOZZI N. 98/120 IN

ROMA

CONVENUTO

rappresentato e difeso dall'avv. Emanuele Nati

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

 – con atto di citazione notificato il 20.11.2020 – ha proposto impugnazione avverso le delibere adottate dal condominio convenuto – *in sua assenza* – nelle assemblee del 9.4.2019, 7.11.2019 e 5.10.2020.

Ha dedotto – in primo luogo – che tutte le delibere adottate sono viziate per la mancata convocazione dell'attrice – nelle forme e nei termini prescritti dall'art. 66 disp. att. cod. civ. – alle suddette assemblee.

Ha poi specificamente dedotto che le delibere del 5.10.2020 – aventi ad oggetto l'approvazione dei rendiconti condominiali e relativi riparti – sono anche viziate per le seguenti ragioni:

- 1) violazione dell'art. 1130 *bis* cod. civ.;
- 2) mancata offerta in visione – da parte dell'amministratore – dei documenti contabili preventivamente richiesti dall'attrice;
- 3) illegittima ripartizione delle spese per consumo d'acqua;
- 4) illegittimo addebito di spese individuali;
- 5) omessa riscossione dei canoni dovuti dal conduttore di un bene condominiale concesso in locazione.

Ha inoltre dedotto che la delibera del 9.4.2019 – avente ad oggetto la nomina dell'amministratore – è anche viziata per la violazione del requisito soggettivo previsto dall'art. 13 del regolamento condominiale.

Ha infine affermato che l'amministratore – così nominato – ha commesso gravi irregolarità nella gestione condominiale – in relazione ai vizi delle delibere come sopra denunziati – tali da giustificare la revoca.

Ha pertanto concluso chiedendo:

- la declaratoria di nullità ovvero l'annullamento di tutte le delibere impugnate, con la condanna del condominio convenuto al conseguente rimborso di quanto versato in loro esecuzione;

- la revoca giudiziale – per gravi irregolarità – dell'amministratore 

Il condominio – nel costituirsi – ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione per decorso del termine decadenziale ex art. 1137 cod. civ.; nel merito – in via principale – ha contestato la sua fondatezza chiedendone l'integrale rigetto e – in via subordinata – ha chiesto di dichiarare cessata la materia del contendere in conseguenza della sopraggiunta delibera in data 3.3.2021 con cui sono stati nuovamente approvati i bilanci in contestazione.

Sono state depositate dalle parti le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 183, sesto comma, c.p.c. e – senza il successivo espletamento di attività istruttorie – la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 22.11.2022.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – rileva quanto segue.

L'eccezione preliminare del convenuto appare fondata e comporta l'inammissibilità dell'impugnazione.

E' opportuno premettere che i vizi dedotti dall'attrice – con riferimento a tutte le delibere impugnate – sono tali da comportarne senz'altro la *mera annullabilità* e non anche la radicale nullità (si rinvia a quanto chiarito in proposito dalla Cassazione – a sezioni unite – con la sentenza n. 9839/2021) e che l'impugnazione era dunque soggetta al termine decadenziale di *trenta giorni* ex art. 1137 cod. civ..

La stessa attrice – quanto alle delibere del 7.11.2019 e del 5.10.2020 – ha riconosciuto l'avvenuta comunicazione a mezzo posta raccomandata *"il cui avviso di giacenza è stato consegnato il 9.10.2020, in momentanea assenza della destinataria"* (mentre il ritiro del plico in ufficio è successivamente avvenuto solo il 26.10.2020).

Deve sul punto aderirsi all'orientamento giurisprudenziale – assolutamente prevalente – secondo cui *"ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., ove la comunicazione del verbale assembleare al condomino, assente all'adunanza, sia stata data a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, la stessa deve aversi per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, alla stregua dell'art. 1335 c.c., al momento del rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro (e quindi indipendentemente dal momento in cui la missiva viene ritirata), salvo che il destinatario deduca e provi di essersi trovato senza sua*

*colpa nell'impossibilità di acquisire la detta conoscenza (cfr. Cass. Sez. L, 06/12/2017, n. 29237; Cass. Sez. 2, 06/10/2017, n. 23396; Cass. Sez. 2, 03/11/2016, n. 22311; Cass. Sez. 6 – 2, 27/09/2013, n. 22240)”.*

Il precedente contrario richiamato a conforto da parte attrice (*Cass. 14.12.2016, n. 25791*) – che si fonda sull'applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della L. n. 890 del 1982 – risulta invece del tutto isolato e analiticamente confutato dal consolidato orientamento sopra richiamato (si rinvia, in particolare, a *Cass. 06/10/2017, n. 23396*).

Ne consegue la tardività dell'impugnazione – per decorso del richiamato termine decadenziale – in quanto *il deposito dell'istanza di mediazione ex d. lgs. 28/2010 risale al 16.11.2020 e la relativa comunicazione all'amministratore del condominio al 19.11.2020* (non avendo l'attrice adeguatamente provato di essersi trovata – *senza sua colpa* – nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dei verbali in seguito al rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale risalente al *9.10.2020*).

Ad analoga conclusione deve giungersi con riguardo alla delibera impugnata del *9.4.2019*.

Il convenuto ha infatti prodotto idonea documentazione – *sub 29 e 30* del suo fascicolo – da cui si evince che la comunicazione del verbale assembleare si perfezionò già nell'*aprile 2019*: l'attrice non ha tempestivamente disconosciuto la

sottoscrizione apposta sulla "*distinta*" della raccomandata né ha tempestivamente contestato – nelle memorie *ex art. 183*, sesto comma, c.p.c. – il contenuto effettivo del plico così ricevuto.

Resta solo da precisare che la domanda di revoca *ex art. 1129* cod. civ. è ugualmente inammissibile in quanto soggetta a diverso ed autonomo procedimento di volontaria giurisdizione – con rito camerale – da instaurare nei confronti *personali* dell'amministratore (e non quale rappresentante legale del condominio).

Le spese processuali seguono l'integrale soccombenza dell'attrice.

P.Q.M.

così decide:

dichiara l'inammissibilità delle domande;

condanna l'attrice a rimborsare al condominio le spese processuali, liquidate in complessivi *euro 4.000,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del *15%*, *Iva* e *Cassa* come per legge.

Roma, 14.2.2023.

IL GIUDICE