

Data udienza 11 agosto 2023

Integrale

**Condominio - Assemblea - Convocazione - Indicazione luogo - Modifica sopravvenuta - Nuova convocazione - Omissione - Nullità delibera**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Zito

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4140/2019 promossa da:

Fa.An. (C.F. (...)) e To.Gi. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. Co.Ro., elettivamente domiciliati in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. Co.Ro.

**ATTORE/I**

contro

Condominio (...) Riccione in persona dell'amministratore pro tempore (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. ZA.GI., elettivamente domiciliato in via Cervino 9/D null 47838 Riccione presso il difensore avv. Za.Gi.

**CONVENUTO/I**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, An.Fa. e To.Gi. hanno convenuto in giudizio il Condominio di (...) Riccione (RN), in persona della sua amministratrice pro tempore Ra.Ro., esponendo: - di essere residenti in un appartamento posto nel suddetto Condominio, composto da sole tre unità immobiliari (quindi non soggetto ad obbligo di amministratore); - che, di tali tre unità immobiliari, due sono di proprietà di Ra.Ro., in comproprietà con Vi.Ev. e Ma.Te. Ro, rispettivamente madre e sorella della stessa; - che Ra.Ro. risiede in una delle due unità del Condominio e svolge la carica di Amministratore; - che gli attori hanno già contestato all'amministratore Ra.Ro. condotte varie in violazione di legge e di Regolamento, in eccesso di potere e mandato, in conflitto di interessi, con lesione dei loro diritti e interessi; - che attualmente è sub indice sia la impugnativa di due pregresse delibere (relative alle assemblee del 18 dicembre 2018 e 9 gennaio 2019), sia la revoca dell'amministratore Ra.Ro.; - che, con pec in data 2 luglio 2019, l'Amministratore Ra.Ro. ha convocato altra assemblea del Condominio, per deliberare su n. 6 punti oltre "varie"; - che, con missiva in data 9 luglio 2019 a mezzo pec, i condomini An. e To. hanno contestato le modalità di convocazione dell'assemblea e il relativo ordine del giorno, fissati dall'Amministratore Ro. in pendenza del giudizio avente ad oggetto anche la legittimità della condotta tenuta dall'amministratore e la revoca dello stesso, chiedendo la revoca della convocazione; - che, in data 11 luglio 2019, in prima convocazione, si è tenuta l'assemblea del Condominio, in assenza degli attori, ed ivi è stato deliberato su tutti i punti all'ordine del giorno ed è stata adottata una delibera da loro considerata nulla e invalida; - che, con istanza a mezzo pec nel termine di decadenza per l'impugnazione della delibera, è stata avanzata domanda di mediazione ad organismo competente; - che la mediazione è stata convocata per il giorno 25 settembre 2019, previa preliminare assemblea del Condominio, che ha dato mandato all'Amministratore Ro. di partecipare alla mediazione, oltre a deliberare incarico al legale per la difesa ed altro; - che, all'incontro del 25 settembre 2019, la mediazione si è chiusa con verbale negativo.

Tanto premesso, nel presente giudizio gli attori hanno impugnato la delibera di cui all'Assemblea tenutasi in data 11 luglio 2019, eccependo in via preliminare la nullità e comunque l'annullabilità della convocazione dell'assemblea in questione, atteso che in essa non era stato indicato il luogo esatto in cui la riunione sarebbe stata svolta.

Solo dal verbale di assemblea essi hanno appreso che l'assemblea si è di fatto tenuta nell'appartamento sito al primo piano - che per vero è in comproprietà indivisa di Ra.Ro. e Vi.Ev. - ma nulla di ciò era indicato nella convocazione. In apertura del verbale lo stesso Amministratore si è giustificato sul punto - così confermando il vizio della convocazione, priva di specifica indicazione del luogo - laddove ha riferito che l'assemblea era stata convocata presso il Condominio "pensando di svolgerla in Condominio all'aperto...ma viste le condizioni atmosferiche avverse ed i subitanei temporali che si sono verificati in questi 3 giorni la Sig.ra Vi.Ev. ha acconsentito che in via del tutto eccezionale l'Assemblea si svolga nel suo appartamento al primo piano". Sostengono gli attori che il luogo di svolgimento dell'assemblea doveva essere indicato

nell'atto di convocazione della stessa e non poteva essere mutato, specialmente perché l'assemblea, convocata all'interno del condominio, si era poi svolta in una abitazione privata, mai prima utilizzata per le riunioni e senza l'invio di una nuova convocazione. In sostanza, il mutamento di luogo era stato frutto della decisione di due condomine legate da rapporto di parentela e non era stato condiviso con i condomini proprietari della terza unità immobiliare facente parte del condominio.

In particolare, gli attori rilevano che non vale a sanare il vizio di convocazione l'invio nei loro confronti di una pec, che risulta trasmessa solo alle ore 9,21 del giorno 11 luglio 2019, quindi 10 minuti prima dell'Assemblea, e che non poteva essere letta in tempo reale, né doveva poiché la convocazione deve avvenire ritualmente almeno cinque giorni prima della adunanza.

Ne consegue la inesistenza e nullità della convocazione, posto che le precedenti assemblee si erano tenute in un garage di proprietà di uno dei condomini, luogo comunque da ritenersi inadatto. In ogni caso, l'avviso di convocazione faceva riferimento generico al condominio e pertanto era insufficiente ad integrare una corretta convocazione.

Con distinto motivo, gli attori eccepiscono che la convocazione è nulla ovvero annullabile perché illegittima e attuata in palese conflitto di interesse e con eccesso di potere. Inoltre, la convocazione espressamente vietava la presenza di un legale in ausilio degli attori, cosa di per sé del tutto legittima.

In forza di ciò, chiedono di accertare che la convocazione dell'assemblea del 11 luglio 2019 è nulla ovvero annullabile per violazione delle norme sancite dall'art. 1137 e ss. c.c. e 66 disp. att. c.c., nonché per gli ulteriori vizi esposti; per l'effetto, ritengono nulle e annullabili tutte le delibere adottate dall'Assemblea tenutasi sulla base di detta convocazione, e in assenza degli attori, non convocati ritualmente a norma di legge.

Oltre ai vizi attinenti alla convocazione, secondo gli odierni attori le delibere assunte dall'assemblea risultano viziate poiché:

- ai sensi dell'art. 1136 comma 6 c.c., l'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati, mentre, nel caso di specie, nulla è stato constatato, poiché non risulta controllato neanche che gli aventi diritto assenti - i Condomini An./To. - fossero stati ritualmente convocati. Risulta, quindi omessa una attività che a norma di legge costituisce presupposto per deliberare;
- la delibera complessivamente adottata dall'Assemblea è affetta da vizio di nullità ovvero annullabilità, per conflitto di interessi, in conseguenza del fatto che si è nominato segretario l'Amministratore Ra.Ro. e la stessa è anche condomina (in quanto comproprietaria di due dei tre appartamenti che compongono il fabbricato).

L'assemblea aveva, con il voto del soggetto delegato da Ra.Ro., deliberato su materie in cui la stessa era in conflitto di interessi, quali la nomina dell'amministratore e l'approvazione del bilancio dalla stessa redatta;

- in via ulteriore, ricorre nullità ovvero annullabilità per violazione delle norme sulla costituzione dell'Assemblea e la validità delle relative delibere, poiché dal verbale si evince che a tale Assemblea erano presenti i seguenti soggetti: - per Vi.Ev./Ro. Raniera, Mc.Pa. (marito dell'Amministratore Ro.Ra.) per 355,31 millesimi: - per Ro.Ma. Te./Ro.Ra., Dv.Ev. (dipendente dei Ro.), per 314,02 millesimi. La delega di questi soggetti non era stata riscontrata dall'assemblea e, comunque, la situazione reale delle unità immobiliari non corrispondeva a quanto affermato nel verbale d'assemblea, dovendosi ritenere che le unità immobiliari di proprietà dei condomini diversi dagli attori costituissero un unico centro di imputazione;

- le delibere assunte erano poi viziata da eccesso di potere e da conflitto di interessi e, in particolare, la delibera sulla conferma dell'Amministratore doveva avere oggetto diverso, non essendovi un amministratore legittimamente in carica.

Gli attori hanno quindi concluso chiedendo di: "1) accertare la nullità, ovvero annullabilità e invalidità della convocazione, costituzione e dello svolgimento dell'assemblea del Condominio (...) Riccione tenuta in data 11 luglio 2019, nonché delle delibere in essa assunte, per tutti motivi esposti e per l'effetto annullare le relative delibere, con ogni ulteriore effetto di legge; 2) Con vittoria di spese e competenze di causa. Oltre oneri di legge".

2. Si è costituito il convenuto Condominio (...) Riccione (RN), in persona della sua amministratrice pro tempore Ra.Ro., contestando la narrazione esposta con l'atto di citazione e specificando che nel giorno previsto per l'assemblea erano stati apposti dei cartelli per segnalare che la riunione si sarebbe tenuta nell'abitazione di un condomino.

Il convenuto ha, inoltre, contestato tutti gli altri profili di invalidità della delibera sollevati con l'atto di citazione e ha concluso come segue: "Voglia l'Ill.mo Tribunale di Rimini, G.I. designato, ogni contraria domanda ed eccezione respinta, emesse le più opportune declaratorie del caso e di legge, per quanto esposto in narrativa, rigettare integralmente la domanda delle parti attrici perché del tutto infondata IN FATTO ed IN DIRITTO e conseguentemente dichiarare la validità della convocazione, costituzione e svolgimento dell'assemblea del condominio (...) Riccione del 11/07/2019 nonché della validità e/o legittimità delle deliberazioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 6 dell'ordine del giorno di detta assemblea. Con vittoria di spese e compensi professionali oltre oneri di legge".

3. Depositata le memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., la causa è stata ritenuta sufficientemente istruita sulla base della documentazione depositata ed è stata fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

In data 28/02/2023 si è costituito Pa.Ma. quale nuovo amministratore del Condominio convenuto (subentrato a Ra.Ro., revocata giudizialmente con decreto del Tribunale di Rimini del 28/09/2021), riportandosi e associandosi a tutte le difese già svolte.

All'udienza del 15/03/2023, le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, previo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

4. Così riassunto lo svolgimento del processo, ai fini del decidere appare di assoluto rilievo la questione della regolarità della convocazione dell'assemblea condominiale tenutasi in data 11 luglio 2019.

Infatti, solo ove si sia in presenza di una assemblea ritualmente convocata possono aversi delle delibere valide e possono eventualmente avere ingresso nei lavori assembleari prima, e quindi in sede di impugnativa, le questioni sollevate con l'atto di citazione relativamente alla composizione dell'assemblea, ai quorum costitutivi e deliberativi, alla presenza di soggetti estranei alla proprietà dell'immobile, alla legittimità delle deleghe conferite e alla presenza di eventuali conflitti di interesse.

Le parti concordano sul fatto che l'assemblea era stata convocata per avere luogo negli spazi condominiali senza migliore indicazione.

Sulla idoneità di questa indicazione a consentire lo svolgimento dell'assemblea occorre rilevare che si tratta di un tema divenuto irrilevante, perché è del tutto certo e incontestato tra le parti che l'assemblea si è in realtà tenuta in una unità di proprietà esclusiva di due condomini e non in uno spazio condominiale, proprio per avere l'Amministratore e i condomini presenti giudicato inidonea la sede indicata nell'avviso perché esposta alle intemperie.

Dunque, se anche l'originaria convocazione incontrava difficoltà a trovare applicazione, dovendosi tenere la riunione all'aperto e senza la necessaria privacy, è certo che la modifica del luogo di convocazione doveva avvenire in forma sostitutiva dell'originaria convocazione trasmessa tempestivamente ovvero - come parrebbe più logico dato il numero esiguo di aventi diritto - sul posto dell'originaria convocazione, all'ora fissata per l'inizio dei lavori, e previa delibera dell'assemblea una volta costituita, avendo questa, una volta insediata, la possibilità di disporre in merito.

Le misure adottate dall'amministratore del condominio convenuto, quali l'invio agli odierni attori di un messaggio pec a brevissima distanza dall'inizio dei lavori e l'apposizione di cartelli con l'indicazione della diversa sede dell'assemblea, non appaiono invece in alcun modo idonee ad integrare una valida convocazione.

Con il dare comunque corso alla assemblea in luogo diverso si è palesemente negata validità alla prima convocazione per inidoneità del luogo ivi indicato, mentre l'assemblea che si è tenuta all'interno di una unità di proprietà esclusiva è risultata priva di valida convocazione. Pertanto, sia che l'indicazione del luogo prescelto fosse

del tutto generica, come affermato dagli attori, sia che la sede fosse diventata inadeguata per le condizioni atmosferiche, è da concludersi che l'avviso di convocazione non fosse idoneo al raggiungimento dello scopo.

Sul punto è sufficiente richiamare l'art. 1136 c.c., che al comma 6 dispone che "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". In proposito, la sentenza della Corte di Cassazione, Sez. 2, n. 14461 del 22/12/1999, ha affermato che: "È nulla - e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione (nella specie la Suprema Corte ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti)".

Dall'insegnamento della Suprema Corte deriva l'illegittimità, nel caso di specie, della prima convocazione, stante l'inidoneità del luogo indicato sia per l'incertezza della sede dell'assemblea, sia per l'inidoneità allo scopo dei locali comuni del condominio, poi riscontrata dagli stessi partecipanti.

A questa illegittimità andava posto riparo esclusivamente attraverso l'invio di una nuova convocazione.

L'Amministratore che aveva convocato la riunione doveva quindi prendere atto della inidoneità del luogo prescelto e procedere ad una nuova convocazione tempestiva, senza la possibilità di

rimediare in tempi strettissimi variando il luogo dove tenere la riunione.

I rimedi adottati dal Condominio, oltre a non essere giuridicamente significativi perché tardivi, appaiono poi in contrasto con il carattere estremamente formale dei rapporti tra condomini che sono attestati in atti.

Dalla mancata legittima costituzione dell'assemblea condominiale deriva la nullità dei lavori compiuti e la nullità di tutte le deliberazioni assunte.

Tanto soddisfa il petitum richiesto da parte attrice, che non ha chiesto che le altre questioni sollevate, suscettibili di poter avere nuova attenzione nelle future assemblee, fossero decise con efficacia di giudicato, essendosi limitata a richiedere il solo

annullamento delle deliberazioni. Tale risultato è già frutto della illegittimità della convocazione e, pertanto, tutti i restanti profili di invalidità sollevati da parte attrice devono essere considerati assorbiti.

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio (...) a Riccione (RN) tenuta in data 11/07/2019;

2. Condanna la parte convenuta a rifondere alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in Euro 264,00 per spese ed Euro 5.077,00 per compensi professionali, oltre a spese generali, i.v.a. e c.p.a. di legge.

Rimini, 11 agosto 2023.

Depositata in Cancelleria il 14 agosto 2023.

---

