

**Tribunale Roma, sentenza n. 14811 del 11.10.2022 - Est. De Palo**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE DI ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 32396 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell' anno 2020, vertente R.XXXXX C.XXX ATTRICE rappresentata e difesa dall' avv. Roberta S.XXXX CONDOMINIO D.XXXXXXX P.XXX P.XXXXXXX N. Il I. R.XX CONVENUTO rappresentato e difeso dall' avv. G.XXXXXXX U.XXXXXX

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

R.XXXXX C.XXX - nel convenire in giudizio il condominio in epigrafe - ha chiesto la declaratoria di nullità ovvero l' annullamento delle delibere adottate in sua assenza nell' assemblea dell' 11.11.2019. Ha dedotto - a sostegno dell' impugnazione - che tali delibere sono illegittime, in quanto: 1 ) l' attrice ha ricevuto l' avviso di convocazione a mezzo di posta elettronica non certificata - e dunque con modalità irrituale in quanto non prevista dall' art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. - e comunque in violazione del Termine minimo di preavviso imposto da tale norma; 2) un condomino presente in assemblea ha ricevuto un numero di deleghe superiore a quello massimo consentito dal regolamento condominiale (art. 25); 3 ) il verbale assembleare non è stato trascritto nel registro di cui all' art. 1129 cod. civ. (come previsto anche dal regolamento); 4) l' approvazione dei lavori sull' impianto ascensore è avvenuta in violazione del quorum deliberativo previsto dall' art. 1136 cod. civ., senza adeguata specificazione dell' oggetto e delle singole voci di spesa, e senza alcuna chiarezza sulle paventate ragioni d' urgenza; 5) il bilancio consuntivo approvato presenta una serie di irregolarità contabili ed è stato redatto in violazione dei principi di chiarezza e trasparenza.

Il condominio - nel costituirsi - ha innanzitutto dedotto la sopraggiunta cessazione della materia del contendere in quanto tutte le delibere adottate nell' assemblea dell' 11.11.2019 - oggetto d' impugnazione - sono state frattanto sostituite da quelle nuovamente assunte nella successiva assemblea

del 9.10.2020 sui medesimi argomenti. Ha poi eccepito - preliminarmente - la nullità della citazione per omessa determinazione del petitum nonché l' improcedibilità della domanda giudiziale per asimmetria rispetto alla mediazione proposta. Ha infine contestato - nel merito - la fondatezza dell' impugnazione ed ha chiesto il suo conseguente rigetto.

All' udienza del 7.6.2022 - depositate dalle parti le memorie autorizzate ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e senza l' espletamento di attività istruttorie - la causa è stata trattenuta in decisione. Il giudicante - sulla base di tali premesse - osserva quanto segue. Le eccezioni preliminari del condominio convenuto devono essere disattese. La complessiva lettura della citazione consente senz' altro di affermare che - in ragione dell' assorbente vizio formale di convocazione innanzitutto dedotto (sopra riassunto sub 1 ) - l' attrice ha inteso indistintamente impugnare tutte le delibere adottate nell' assemblea dell' 11.11.2019 (non sussistendo, pertanto, alcuna incertezza effettiva sul petitum).

Il raffronto fra la domanda di mediazione e l' atto introduttivo conduce anche a superare l' eccepito difetto di asimmetria e ad escludere - di conseguenza - l' improcedibilità dell' impugnazione.

L' art. 4 del d.lgs. 28/2010 richiede effettivamente, tra i contenuti essenziali della domanda di mediazione, le "ragioni della pretesa" ma, in proposito, non può ritenersi necessario l' equivalente di un atto giudiziario sotto il profilo strettamente formale e nemmeno l' indicazione degli "elementi di

diritto" (come nel caso, appunto, della citazione ex art. 163 c.p.c. o del ricorso ex art. 414 c.p.c.). La convocazione promossa dall'attrice prevedeva testualmente l'annullabilità della delibera dell'11.11.2019. Violazione art. 66 disp. Att. convocazione fuori termine e senza forme prescritte. Violazione art. 1136 cc delibera senza quorum necessario (nomina amministratore e lavori straordinari) "E dunque indicata - innanzitutto - la già richiamata ed assorbente doglianza di ordine formale indirizzata contro tutte le delibere poste a fondamento della presente impugnazione: sembra dunque contrario ad ogni principio di speditezza ed economia processuale ritenere che il modesto ampliamento della causa petendi - per vizi specifici, di natura evidentemente subordinata, inerenti soltanto al bilancio approvato - possa oggi comportare l'improcedibilità dell'intera domanda giudiziale (tanto più ove si consideri che la mediazione - nella fattispecie - si è conclusa con verbale negativo in ragione dell' assenza di mandato assembleare in capo all' amministratore del condominio).

Deve a questo punto ritenersi - nel merito - la cessata materia del contendere in quanto tutte le delibere adottate nell' assemblea dell' 11.11.2019 - oggetto d' impugnazione - sono state effettivamente sostituite da quelle assunte ex novo nella sopraggiunta assemblea del 9.10.2020 sui medesimi argomenti (anch' esse impugunate - in autonoma sede - dall' odierna attrice). Deve nondimeno vagliarsi la fondatezza della presente impugnazione al solo fine della soccombenza virtuale e della conseguente statuizione sulle spese processuali. Appare a tal fine assorbente - con indistinto riferimento a tutte le delibere adottate nell' assemblea in oggetto - la fondatezza appunto della prima doglianza relativa al vizio di convocazione. L' attrice ha documentato - sul punto - l'avvenuta ricezione di una e-mail ordinaria in data 7.11.2019 contenente la convocazione per l'assemblea dell'11.11.2019, e dunque in evidente violazione del termine minimo previsto dall' art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. (oltre che, secondariamente, in violazione delle modalità previste dalla stessa norma). Il convenuto non ha svolto alcuna difesa di merito - riguardo a tale censura -omettendo di provare una precedente e tempestiva convocazione dell'attrice (che non ha poi partecipato all' assemblea in questione). Si tratta di un vizio - di natura assorbente - che induce a ritenere la fondatezza dell' impugnazione con riguardo a tutte le delibere assunte in tale assemblea. Le spese processuali devono seguire - pertanto - la soccombenza del condominio convenuto.

#### **P.Q.M .**

disattese le eccezioni preliminari del convenuto, dichiara cessata la materia del contendere; condanna il convenuto a rifondere all' attrice le spese del presente giudizio, liquidate in euro 3.972, 00 per compensi, oltre rimborso forfetario del 15% per spese generali, euro 130, 00 per spese vive, Iva e C.XXX come per legge.

Roma, 11.10.2022

IL GIUDICE