



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI AVELLINO
- PRIMA SEZIONE CIVILE -
GIUDICE

Raffaele Califano

causa civile n. 615/2024 R.G.A.C.
PROSIEGUO PROCESSO VERBALE
dell'8/10/2024

considerate le conclusioni rassegnate a verbale e negli atti,

il giudice

visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.;

ordina la discussione orale della causa;

terminata la stessa, decide la controversia come segue.



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI AVELLINO
- PRIMA SEZIONE CIVILE -
IL GIUDICE

Raffaele Califano

in nome del Popolo italiano

pronunzia,

ex art. 281 *sexies* c.p.c.,

- dandone pubblica ed integrale lettura -

la SENTENZA che segue

nella causa civile iscritta al n. 615 dell'anno 2024 del ruolo generale degli affari contenziosi civili,

avente ad oggetto:

IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEARE,

e vertente

TRA

Parte_1

- P.IVA_1 -

in persona del legale rappresentante pro tempore,

rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] - C.F._1 -,

ATTRICE

E

Controparte_1

ercogliano - P.IVA_2

;

in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

C.F. 2 [REDACTED],

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

E

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso del 28/4/2024, la *Parte_1* quale proprietaria di un locale garage del *Controparte_1* di Mercogliano (AV), impugnava la delibera condominiale del 20/11/2023 deducendo che non era stata convocata all'assemblea straordinaria nella quale la medesima era stata assunta; di conseguenza chiedeva dichiararsene la nullità/annullabilità e/o l'inefficacia.

Riferiva che con la comunicazione di convocazione dell'assemblea ordinaria del 9/10 gennaio 2024, ricevuta il 3/1/2024, aveva appreso che, con precedente delibera condominiale del 20/11/2023, era stato nominato il nuovo amministratore del condominio.

Nello specifico, asseriva di non aver mai ricevuto avviso di convocazione per l'assemblea straordinaria del 20/11/2023 e che la stessa si era tenuta illegittimamente in mancanza di regolare convocazione di tutti gli aventi diritto.

Aggiungeva che:

- in data 19/2/2024 si era tenuto il primo incontro di mediazione tra le parti e che in tale contesto le stesse avevano chiesto un rinvio per sottoporre all'assemblea la proposta avanzata dal condominio per dirimere la controversia;
- nel corso delle trattative, non potendo attendere l'esito della mediazione per non incorrere in preclusioni e decadenze processuali per effetto delle modifiche introdotte dalla riforma Cartabia, si era vista costretta al deposito del ricorso giudiziale.

Deduceva, dunque, l'illegittimità e l'inefficacia della delibera assembleare straordinaria del 20/11/2023 per omessa convocazione ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Concludeva per l'accertamento e la declaratoria di nullità/annullabilità e/o inefficacia della predetta delibera.

Si costituiva il *CP_1* chiedendo il rigetto della domanda.

Deduceva che i condomini dello stabile di *Controparte_1* avevano proceduto legittimamente all'autoconvocazione dell'assemblea condominiale del 20/11/2023 per la nomina del nuovo amministratore, avvalendosi del modulo predisposto e consegnato ad uno di loro dall'amministratore dimissionario.

Nello specifico, rilevava che il condomino *Parte_2*, dopo aver ricevuto dall'amministratore dimissionario l'avviso per la convocazione del 19-20/11/2023, aveva provveduto ad inoltrarlo a tutti i condomini a mezzo dell'applicativo di messaggistica "WhatsApp".

Asseriva, quindi, che, con tale modalità di comunicazione, il *Pt_2*, il legale rappresentante della società *Parte_3*, e gli altri condomini avevano concordato la data e l'ordine del giorno dell'assemblea del 20/11/2023.

A riprova di ciò, riferiva pure che il *Parte_1* il giorno della riunione aveva comunicato di essere impossibilitato a parteciparvi perché affetto da covid e chiesto di rinviarla.

Riteneva dunque che l'avviso era stato regolarmente comunicato a tutti i condomini e che le censure sollevate da controparte sulla regolarità della convocazione erano del tutto pretestuose e finalizzate soltanto a contrastare la nomina del nuovo amministratore.

Ad ogni modo, il **CP_I** rilevava che la delibera impugnata era stata di fatto sostituita dalla successiva delibera del 22/3/2024 avente medesimo oggetto di quella oggetto di contestazione.

Chiedeva il rigetto della domanda per inesistenza di vizio o nullità e/o per avere l'atto raggiunto comunque il suo scopo.

La causa veniva rimessa per la decisione all'odierna udienza.

Preliminarmente, occorre rilevare che l'art. 66 delle disposizioni attuative del codice civile, al comma 3, dispone che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere notificato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione. La finalità dell'avviso, dunque, è quella di informare i condomini sul luogo, la data e l'ora dell'incontro convocato dall'amministratore per discutere gli argomenti all'ordine del giorno. Ciò per consentire agli stessi di partecipare consapevolmente e informati alla riunione, in modo da poter essere preparati adeguatamente per discutere le varie questioni. La normativa mira a garantire una partecipazione informata e consapevole all'assemblea.

C'è da dire, poi, che l'avviso di convocazione deve essere comunicato a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Al riguardo, la giurisprudenza è chiara nel ritenere che l'elenco formulato dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile sia esaustivo e non si possa estendere ad altre forme non previste dalla legge.

Dunque, la comunicazione a tutti i condomini è cruciale per la regolare costituzione dell'assemblea e l'omissione della convocazione è causa di annullabilità delle decisioni prese dall'assemblea stessa.

Venendo al caso di specie, va rilevato che le comunicazioni intervenute tra le parti mediante l'applicativo di messaggistica whatsapp sono da considerarsi informali e di natura meramente preparatoria e non certo idonee a determinare una legittima convocazione dell'assemblea condominiale. I messaggi prodotti hanno tutti carattere preliminare; tutti fanno riferimento ad una successiva convocazione formale che poi non c'è stata, quanto meno con riferimento all'opponente.

C'è da dire anche che tale modalità di comunicazione presenta rilevanti criticità, quali la mancanza di certezza di ricezione, non essendovi la garanzia che tutti i condomini ricevano e leggano il messaggio, e il difetto di forma, non rappresentando la chat un mezzo di comunicazione ufficiale, come la PEC o la raccomandata.

Non vi è prova in atti, quindi, della rituale convocazione della prima assemblea oggetto di impugnazione, in quanto le comunicazioni intervenute tra i condomini con l'applicativo di messaggistica whatsapp sono da considerarsi non certo idonee a determinare la regolare convocazione dell'assemblea condominiale.

Pertanto, è da rilevarsi l'irregolarità della convocazione dell'assemblea condominiale del 20/11/2023 effettuata in spregio alle modalità previste dal legislatore.

C'è da dire, poi, che l'adozione della delibera successiva del 22/3/2024 avente ad oggetto le medesime questioni implica la cessazione di efficacia della precedente che rimane sostituita dalla nuova delibera. Ne consegue che detta sostituzione ha fatto venire meno ogni interesse della ricorrente all'impugnazione, ovviamente dal momento in cui di tale sostituzione si è avuta conoscenza.

È da rilevare, dunque, la cessata materia del contendere. Al riguardo, infatti, occorre osservare che per la sua configurabilità è sufficiente che l'assemblea condominiale, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, come nel caso di

specie, ponendo in essere, pur in assenza di forme particolari, un atto formalmente sostitutivo di quello invalido. Neppure rileva la circostanza che la successiva assemblea si sia limitata a deliberare sui medesimi argomenti posti all'ordine del giorno nella precedente assemblea, senza annullare la precedente delibera, affetta da vizi e/o irregolarità, né a sostituire la delibera impugnata di cui è causa.

Ne consegue che, ogni qual volta l'assemblea condominiale, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della delibera impugnata, viene meno la specifica situazione di contrasto fra le parti determinando la cessazione della materia del contendere (in tal senso Cass. n. 20071/2017).

Tirando le fila, va dichiarata la cessazione della materia del contendere per i motivi sopra esposti.

Le spese del giudizio vanno compensate per la metà attesa la peculiarità della vicenda e il comportamento riparatorio successivo tenuto dal condominio; la restante metà va posta a carico del resistente attesa a soccombenza virtuale del condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Avellino definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e difesa disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la cessazione della materia del contendere;
- 2) compensa tra le parti la metà delle spese di lite e condanna il resistente a rimborsare alla ricorrente la restante metà che si liquida in euro 272,50 per esborsi ed euro 1.000,00 per compenso professionale, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge; attribuisce le medesime all'avvocato [REDACTED], dichiaratasi antistataria.

IL GIUDICE

Raffaele Califano