

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## Azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, legittimazione ad agire

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti, non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni. Pertanto, l'omessa convocazione all'assemblea condominiale legittima il condomino pretermesso ad agire per l'annullamento della delibera adottata in quella sede, per contrarietà alla legge ex art. 1137, senza necessità di allegare e provare uno specifico interesse connesso al contenuto della delibera impugnata, diverso da quello rappresentato dalla rimozione dell'atto in conseguenza del vizio, salvo verificare, in corso di causa, la fondatezza, o meno, della relativa contestazione.

### Tribunale di Bari, sentenza del 3.12.2018

...omissis...

Sentenza redatta ai sensi del novellato art. 132 c.p.c., come modificato dall'art. 45, comma 17, l. 18 giugno 2009 n. 69, a decorrere dal 4 luglio 2009 (ex art. 58, comma 2, l. cit.).

Con atto notificato il 30 dicembre 2013 X citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Bari il Condominio *omissis* in Bari, in persona del suo amministratore pro tempore, per sentire dichiarare l'illegittimità delle deliberazioni assembleari di cui al verbale del 21 novembre 2013 ed al verbale del 4 dicembre 2013 e, per l'effetto dichiarare la nullità e/o disporre l'annullamento delle impugnate delibere. Premetteva l'attore di essere comproprietario di un appartamento sito al primo piano nello stabile condominiale suddetto; che la convocazione per l'assemblea tenutasi il giorno 21 novembre 2013 non gli era stata notificata né gli erano stati allegati i bilanci consuntivi relativi agli esercizi 2009-2012 e il bilancio preventivo per l'anno 2014; che nel verbale di assemblea del 21 novembre 2013 (notificatogli solo in data 28 novembre 2013) erano stati riportati confusamente i nominativi dei condomini deleganti e delegati mentre non erano stati specificati i motivi di revoca del precedente amministratore. Analoghe doglianze venivano formulate dall'attore in ordine al verbale di assemblea del 4 dicembre 2013.

Si costituiva in giudizio il Condominio *omissis*, in persona dell'amministratore pro tempore, il quale eccepiva l'inammissibilità dell'impugnazione, per decadenza, essendo stata proposta oltre i trenta giorni della data in cui al verbale dell'assemblea del 21.11.2013, oltre che la carenza dell'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.; nel merito, poi, contestava la fondatezza dell'avversa impugnazione e ne chiedeva il rigetto, con sanzione ex art. 96 c.p.c. e vittoria di spese.

Così instauratosi il contraddittorio tra le parti, la causa veniva istruita con la sola produzione documenti e all'udienza del 29 maggio 2018 veniva riservata per la decisione, sulle conclusioni precisate dalle parti.

Preliminarmente va rigettata l'eccezione di inammissibilità della domanda attorea per carenza dell'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti, non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.

Pertanto, l'omessa convocazione all'assemblea condominiale legittima il condomino pretermesso ad agire per l'annullamento della delibera adottata in quella sede, per contrarietà alla legge ex art. 1137, senza necessità di allegare e provare uno specifico interesse connesso al contenuto della delibera impugnata, diverso da quello rappresentato dalla rimozione dell'atto in conseguenza del vizio (Corte appello Bari, sez. III, 17/12/2012, n. 1335), salvo verificare, in corso di causa, la fondatezza, o meno, della relativa contestazione.

Allo stesso modo, va rigettata l'eccezione di inammissibilità della domanda attorea per violazione del termine ad impugnare ex art. 1137 c.c.

Va rilevato che nella specie l'impugnativa delle delibere assembleari è tempestiva, essendo stata proposta entro il termine di trenta giorni dalla notifica del verbale di assemblea del 21.11.2013.

Ogni ulteriore disamina, sul punto, appare davvero ultronea.

L'attore nega, poi, di avere ricevuto la convocazione per l'assemblea del 21.11.2013, ma l'assunto è infondato, perché risulta dalla documentazione allegata alla seconda memoria difensiva ex art. 183 c.p.c. di parte convenuta che la raccomandata dell'amministratore era stata postalizzata in data 06.11.2013 e indirizzata a X, e dopo due tentativi di consegna, a cura dell'incaricato postale (in data 8.11.2013 e in data 13.11.2013) veniva restituita al mittente per compiuta giacenza.

Ora, con la prova dell'avvenuto recapito, all'indirizzo del condomino assente, della lettera raccomandata contenente la convocazione all'assemblea, sorge in capo al destinatario la presunzione, iuris tantum, di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c.

Ciò posto, va ritenuto che il primo motivo di impugnazione della delibera assembleare è infondato.

Del pari vanno rigettati gli altri motivi di impugnazione, atteso che: l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa dei bilanci negli edifici, ma solo di permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile: nel caso di specie l'assemblea ha approvato i bilanci come presentati, evidentemente non avendo alcuna censura da muovere, con il conseguente corollario che l'amministratore non aveva l'onere di inviare al X il relativo rendiconto, ovvero che le singole voci di bilancio fossero analiticamente discusse; dalla lettura del verbale impugnato non emergono irregolarità in ordine alla fase costitutiva e deliberativa dell'assemblea, sicché il deliberato assembleare appare conforme alle prescrizioni codicistiche; ai sensi dell'art. 1129 c.c., l'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea e, quindi, anche prima della scadenza annuale senza alcuna motivazione ovvero indipendentemente da una giusta causa; la norma ha la finalità di assicurare che la gestione dei beni e dei servizi - che deve soddisfare gli interessi comuni - riscuota la costante fiducia dei condomini: pertanto, l'assemblea - nell'esercizio delle sue prerogative - ben può procedere alla nomina del nuovo amministratore senza avere preventivamente revocato l'amministratore uscente (Cass. Civ. 18/04/2014, n. 9082). Ne deriva, in ultima analisi, che la domanda attorea va rigettata.

Infine, non va accolta la richiesta di condanna per lite temeraria n quanto le doglianze attoree, benché infondate, non provano l'esistenza di colpa grave nel promuovere la lite.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: rigetta la domanda; condanna l'attore al pagamento in favore del convenuto dei compensi professionali che liquida in Euro 3.000,00, oltre rimborso forfetario 15% ed oneri fiscali e previdenziali di legge.