

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. [REDACTED] del ruolo contenzioso generale dell'anno 2019, posta in deliberazione all'udienza del 6 dicembre 2022, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

[REDACTED]

ATTORE

E

[REDACTED]

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnativa delibere condominiali

CONCLUSIONI

All'udienza del 6 dicembre 2022 le parti concludevano riportandosi ai propri atti ed alle proprie richieste.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Sig. [REDACTED] esponeva di essere comproprietario nella misura di 3/108 di un appartamento sito nel complesso Condominiale [REDACTED] in Roma, [REDACTED]; evidenziava di aver ricevuto, in data 14 giugno 2019, una diffida da parte del Condominio con cui veniva invitato al pagamento di oneri maturati fra il 2017 e il 2019.

A fronte delle richieste avanzate, gli era stato trasmesso il verbale di assemblea del 14 febbraio 2018, oltre che il preventivo gestione ordinaria 2018, quello consuntivo gestione ordinaria 2017 ed il consuntivo gestione riscaldamento 2017/2018, approvati in quella sede.

Evidenziava di non aver mai ricevuto alcun avviso di convocazione per l'assemblea del 14 febbraio 2018, e rilevava pertanto l'invalidità della delibera adottata.

Concludeva richiedendo la declaratoria di annullabilità della deliberazione assembleare del 14 febbraio 2018.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] in Roma, che evidenziava come, atteso il decesso del proprietario dell'unità immobiliare oggetto di causa, Sig. [REDACTED], il Sig. [REDACTED] era diventato comproprietario della stessa e, non avendo provveduto alle necessarie comunicazioni relative all'avvicendamento della proprietà, l'avviso di convocazione dell'assemblea del 14 febbraio 2018 era stato inviato presso l'ultimo indirizzo noto all'Amministratore, come estratto dal Registro Anagrafico Condominiale.

Anche il verbale d'assemblea era stata reiteratamente inoltrato al detto indirizzo e solo successivamente l'Amministratore si era attivato per reperire i nominativi degli eredi del Sig. [REDACTED] per recuperare gli oneri condominiali insoluti.

Evidenziava quindi l'infondatezza della domanda attorea e concludeva richiedendo il rigetto della stessa.

La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 6 dicembre 2022, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che, a fondamento della domanda avanzata nella presente sede, parte attrice ha posto la mancata convocazione per l'assemblea condominiale del 14 febbraio 2018, a seguito della quale, risultando approvati il bilancio preventivo 2018, quello consuntivo 2017 e quello consuntivo riscaldamento della gestione 2017/2018, era stato invitato al pagamento della complessiva somma di euro 6.478,72 a titolo di oneri condominiali non versati.

Costituendosi nel presente giudizio, a fronte delle deduzioni attoree, il Condominio convenuto ha evidenziato che all'originario proprietario dell'unità immobiliare in questione, Sig. [REDACTED], era succeduto, quale comproprietario, il Sig. [REDACTED] e che, non essendo state effettuate le comunicazioni relative all'avvicendamento di proprietà, l'avviso di convocazione dell'assemblea, come anche il successivo verbale, erano stati inoltrati all'ultimo indirizzo noto all'Amministratore, per come risultante dal Registro Anagrafico Condominiale.

Ora, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione circa la qualità di erede, o meno, del Sig. [REDACTED] in capo all'attore, come anche in ordine alla mancata comunicazione dell'avvicendamento di

proprietà, si deve evidenziare come nessun elemento sia stato introdotto nella presente sede, da parte del convenuto e su cui ricadeva il relativo onere, in ordine all'effettivo invio della convocazione, per l'assemblea del 14 febbraio 2018, presso l'ultimo indirizzo noto del Sig. [REDACTED].

Sul punto, infatti, e anche tenuto conto delle tempestive contestazioni avanzate da parte attrice, si deve evidenziare che nulla di specifico risulta prodotto in ordine all'avvenuto invio dell'avviso di convocazione in oggetto presso l'indirizzo risultante dal Registro Anagrafico Condominiale, per come dedotto dal convenuto, risultando unicamente depositata una distinta d'invio di raccomandate agli eredi [REDACTED] in data 4 aprile 2019, successivamente, quindi, allo svolgimento dell'assemblea del 14 febbraio 2018.

Ne discende come, in assenza di prova circa l'effettivo inoltro dell'avviso ex art. 66 disp. att. c.c., sia pure nei confronti dell'originario proprietario del bene, le censure attoree, per come svolte nell'atto di citazione, debbano essere condivise, non risultando in alcun modo dimostrato l'invio dell'avviso al dante causa del Sig. [REDACTED].

A ciò, peraltro, deve aggiungersi come, nella prospettazione del Condominio la richiesta di recupero degli oneri condominiali insoluti veniva effettuata nei confronti dell'attore in quanto diventato, a seguito di formale successione, comproprietario dell'unità immobiliare, pur non avendo egli mai portato a conoscenza dell'amministratore il decesso del proprietario precedente e il conseguente passaggio ereditario.

Ne consegue come del tutto irrilevanti, per come già evidenziato, risultino essere le ulteriori questioni sollevate dalle parti, risultando invece dirimente l'assenza di prova in ordine all'avvenuto, effettivo,

inoltro dell'avviso di convocazione, per l'assemblea del 14 febbraio 2018, nei confronti del soggetto cui l'Amministratore, per come dedotto dalla stessa parte convenuta, lo aveva inviato in assenza di comunicazioni circa il decesso del proprietario e il conseguente avvicendamento nella proprietà, e in questi termini, pertanto, eventualmente opponibile all'attore.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, la domanda attrice deve essere accolta, tenuto conto che la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta proprio l'annullabilità della stessa.

La delibera condominiale del 14 febbraio 2018 deve quindi essere annullata.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) Annulla la delibera assembleare del Condominio convenuto in data 14 febbraio 2018;
- II) Condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore, liquidate in complessivi euro 3.700,00, di cui euro 900,00 per la fase di studio, euro 800,00 per la fase introduttiva, euro 1.000,00 per la fase istruttoria ed euro 1.000,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 3 maggio 2023

IL GIUDICE