

R.G. 1583/2018

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI BRINDISI

- Sezione Civile -  
Dott. Stefano MARZO  
ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta a n. 1583/18 R.G., passata in decisione alludie nza del 05.10.2021.  
Oggetto: - C\*\*\*\*o delibere condominiali -

TRA

M\*\*\*\*a F\*\*\*\*O W\*\*\*\*r (c. fisc.: P\*\*\*\*E)  
R\*\*\*\*i e difesa dallAvv. O. R\*\*\*\*o

ATTRICE

E

CONDOMINIO xxxxxxxxxxxxxxxx (p. iva: xxxxxxxxxxxxxxxx)  
G\*\*\*\*W e difeso dallAvv. D. xxxxx

CONVENUTO

Alludienza del 05.10.2021 i procuratori delle parti rassegnavano le conclusioni,  
riportandosi ai rispettivi scritti difensivi e la causa veniva trattenuta in decisione previa  
assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

Sentenza n. 260/2022 pubbl. il 23/02/2022  
RG n. 1583/2018

## IN FATTO

Con atto notificato il 3.4.2018 M\*\*\*\*a F\*\*\*\*O W\*\*\*\*r, premesso di essere proprietaria dell'unità immobiliare sita in Brindisi alla via Materdomini n. 26, scala C int. 3, facente parte del Condominio convenuto, impugnava le delibere adottate dalle assemblee condominiali del 27.02.2014 e del 16.12.2015, lamentando che per entrambe dette assemblee essa deducente non aveva ricevuto alcuna comunicazione di convocazione e che non aveva ricevuto nemmeno comunicazione dei verbali con le relative delibere; soggiungeva di essere venuta a conoscenza delle delibere oggetto di causa solo in seguito ai decreti ingiuntivi n. 1157/14 e n. 769/17 emessi nei suoi confronti e in favore del Condominio e precisamente allorquando in data 22.11.2017 aveva proposto formale istanza al G.d.P. di Brindisi per prendere visione ed estrarre copia dei documenti posti a fondamento dei suddetti decreti ingiuntivi, comprese le delibere delle suddette assemblee condominiali.

Tanto premesso, citava a comparir e davanti a questo Tribunale il suddetto Condominio, chiedendo disporre l'annullamento - per omessa convocazione - delle delibere oggetto di causa, oltre alla condF\*\*\*\*O della controparte alla rifusione delle spese del giudizio.

Con comparsa di risposta del 12.07.2018 si costituiva il Condominio convenuto ed eccepiva, in via preliminare la tardività e la conseguente inammissibilità dell'istanza delle delibere, in quanto proposta oltre il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 cc.; dovendosi tener conto che l'istanza di mediazione obbligatoria, con cui l'attore aveva iniziato l'istanza, pur essendo stata proposta in data 21.12.2017, era stata comunicata alle altre parti ben oltre la scadenza del termine di decadenza maturato in data 22.12.2017; essendo la data di comunicazione alle altre parti della pendenza della procedura di mediazione fatto che interrompe il decorso del termine di decadenza e non già il deposito dell'istanza di mediazione. Nel merito, deduceva che l'attrice aveva ricevuto regolare comunicazione delle convocazioni per le assemblee condominiali oggetto di causa (allegati nn. 2, 4, 5 dei fascicoli relativi ai giudizi di opposizione a decreto ingiuntivo prodotti nel fascicolo di parte convenuta). Concludeva per l'inammissibilità o in subordine per il rigetto delle domande in parte attrice, con condF\*\*\*\*O della stessa alla rifusione delle spese processuali.

Prodotta varia documentazione, da ultimo la causa, sulle conclusioni in epigrafe riportate, veniva trattenuta per la decisione definitiva all'udienza del 5.10.2021 con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

## IN DIRITTO

E infondata l'eccezione di decadenza dall'istanza ex art. 1137 cc. Quanto alla decorrenza di detto termine, relativamente all'assemblea del 27.2.2014, la firma apposta accanto al nome M\*\*\*\*a/Cxxxxti riportato al n. 25 della Distinta di

consegna verbali delle assemblee 26/2/2014 e 27/2/2014 è stata tempestivamente disconosciuta dall'attrice nella prima difesa utile successiva al deposito di detto documento (avvenuto con atto di costituzione del Condominio) ossia la memoria ex art. 183 co 6 n. 1 cpc..

Relativamente all'assemblea del 16.12.2015, copia del relativo verbale (secondo le allegazioni difensive del Condominio) sarebbe stata inviata all'attrice a mezzo di raccomandata a.r. n. 13746205926 -7 del 25.01.2017; ma di detta lettera raccomandata, che il Condominio assume essere stata recapitata mediante compita giacenza, non risulta allegata la ricevuta di ritorno attestante l'avvenuto recapito, vuoi la completa giacenza.

Da ciò consegue che l'attrice per la prima volta ha avuto giuridica conoscenza delle delibere di assemblea condominiale oggetto di causa solo in data 22.11.2017, allorché essa proponeva formale istanza al G.d.P. di Brindisi di potersi rendere visione ed estrarre copia dei documenti posti a fondamento del decreto ingiuntivo n. 769/17 emessi nei suoi confronti e in favore del Condominio. Da tale data decorrono i trenta giorni di cui all'art. 1137 cc.

Successivamente, in data 21.12.2017, l'attrice proponeva istanza di mediazione obbligatoria al competente organo. Con tale atto veniva tempestivamente interrotto il termine di decadenza che sarebbe maturato il giorno dopo, in data 22.12.2017.

È infondato l'assunto di parte convenuta, secondo cui ciò che rileva ai fini dell'interruzione del decorso del termine di decadenza sarebbe la successiva comunicazione alle altre parti del giudizio dell'avvio della procedura di mediazione.

L'attività con cui cessa l'inerzia dell'attrice che avrebbe determinato l'effetto della decadenza è costituita dal deposito dell'istanza dinanzi all'organo di mediazione; le successive attività, che si completano con le comunicazioni alle controparti, non sono nella disponibilità del ricorrente e dunque restano estranee rispetto all'unico atto con cui il legittimato ad agire può manifestare concretamente la cessazione della propria inerzia, ossia il deposito dell'istanza di mediazione.

Nel merito, sono fondate le doglianze dell'attrice in ordine all'omessa convocazione per le due assemblee condominiali.

Per quanto concerne l'assemblea del 27.02.2014, la difesa del Condominio deduce che l'allegato n. 5 del suo fascicolo di parte relativo al decreto ingiuntivo n. 11571/14 conterrebbe la prova documentale dell'avvenuta convocazione della convocazione a detta assemblea. In realtà, non si tratta affatto della prova documentale della convocazione dell'attrice a detta assemblea, ma piuttosto (come già innanzi evidenziato) di una distinta di consegna verbali delle assemblee 26/2/2014 e 27/2/2014, rispetto al quale peraltro la firma corrispondente al n. 25 (al nominativo M\*\*\*\*a/Canetti) è stata tempestivamente disconosciuta dall'attrice.

Per quanto concerne la convocazione all'assemblea del 16.12.2015, la difesa del Condominio deduce che l'allegato n. 2 del suo fascicolo di parte relativo al decreto ingiuntivo n. 769/17 conterrebbe la prova documentale dell'avvenuta convocazione a detta assemblea. In realtà, si deve evidenziare che in atti non è tracciata alcuna della lettera di convocazione, ma vi sono solo due fotocopie: una relativa al frontespizio di una lettera raccomandata a.r. n. 1.3746205926 -7 datata

25.01.2016 (il cui contenuto resta ignoto, in difetto della produzione di una copia della lettera che ne avrebbe costituito il contenuto) e una relativa alla ricevuta di partenza di detta lettera raccomandata, attestante che il plico era partito in data 25.01.2016 e dunque in epoca successiva all'assemblea che si era tenuta il 16.12.2015. Dunque, a tutto voler concedere si tratterebbe di una lettera di convocazione inviata dopo l'assemblea.

Stante l'omessa convocazione dell'attrice per entrambe le assemblee oggetto di causa, deve disporsi l'annullamento di tutte le deliberazioni adottate nelle due assemblee condominiali del 27.02.2014 e del 16.12.2015.

Alla soccombenza segue la condanna del condominio convenuto alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attrice, nella misura di complessivi euro 5.385,00 di cui euro 550,00 per spese ed euro 4.835,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e Cassa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Brindisi, definitivamente pronunciandosi, in accoglimento delle domande proposte da M\*\*\*\*a F\*\*\*\*O W\*\*\*\*r contro il Condominio xxxxx, sito in Brindisi alla Via Materdomini n. 26, dispone l'annullamento di tutte le deliberazioni adottate dalle assemblee condominiali del 27.02.2014 e del 16.12.2015 di detto Condominio. Condanna il Condominio xxxxxxxxx sito in Brindisi alla Via Materdomini n. 26, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attrice, nella misura di complessivi euro 5.385,00, di cui euro 550,00 per spese ed euro 4.835,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e Cassa.

Brindisi, 21.02.2022.

IL GIUDICE

Dott. Stefano Marzo

Sentenza n. 260/2022 pubbl. il 23/02/2022  
RG n. 1583/2018