

Fatto

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO e MOTIVI DELLA DECISIONE

Letti gli atti di causa;

considerate le conclusioni come sopra precisate all'odierna udienza;

rilevato che le attrici, comproprietarie dell'immobile interno (...) facente parte del Condominio sito in (...) Via (...) hanno impugnato la delibera assunta in data 9/7/2013 dalla assemblea condominiale nell'ambito della quale è stato approvato il bilancio consuntivo 2012 e il preventivo 2013, il cui verbale veniva loro comunicato in data 19/7/2013, chiedendo di dichiararsi la nullità o pronunciarsi l'annullamento, non essendo state regolarmente convocate all'assemblea;

rilevato che le attrici assumevano che la comunicazione era avvenuta via e-mail e, pertanto, in violazione delle forme previste dall'art. 66 disp. att. C.c. e che, comunque, tale e-mail non era a loro mai pervenuta;

rilevato che il condominio convenuto, costituendosi, eccepiva la ritualità della comunicazione via posta elettronica e, comunque, l'avvenuta spedizione della e-mail;

rilevato che il vizio di omessa convocazione o convocazione fuori termine integra ormai, pacificamente, un vizio di annullabilità, soggetto al rispetto dei termini di cui all'art. 1137 c.c.. in conformità all'insegnamento delle SS.UU. di Cassazione, secondo le quali "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (SS.UU. 4806/2005)";

rilevato che l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni e, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condomini intervenuti, che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo

della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condomini non intervenuti (Sez. 2, Sentenza n. 24132 del 13/11/2009);

rilevato che, peraltro, sempre in merito all'onere della prova, "La presunzione di conoscenza ex art. 1335 cod. civ. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà" (Sez. 2, Sentenza n. 4352 del 29/04/1999) e che La lettera raccomandata costituisce prova certa della trasmissione del plico spedito, attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo al destinatario dell'atto comprendente la busta ed il suo contenuto, e dunque di conoscenza del medesimo ex art. 1335 cod. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 23920 del 22/10/2013);

rilevato che, tuttavia, a parere di questo giudice le convocazioni dell'assemblea non sono avvenute ritualmente con la conseguente superfluità delle indagini probatorie richieste al fine di accertare l'effettiva ricezione della e mail da parte delle attrici;

rilevato che, infatti, l'art. 66 c 3 disp art c.c. in vigore dal 18/6/2013 dispone che "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.";

rilevato che alla luce del tenore letterale della norma, mentre prima della riforma del 2013 vigeva il principio della libertà delle forme (cfr Sez. 2, Sentenza n. 1033 del 28/01/1995 "Poiché l'art. 1136 cod. civ. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione"; Sez. 2, Sentenza n. 1033 del 28/01/1995 "La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia"; Sez. 2, Sentenza n. 8449 del 01/04/2008: "In tema di condominio degli edifici, non é previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso"), attualmente sono state previste specifiche modalità di comunicazione tra cui quella mediante posta elettronica certificata da cui deriva che solo l'osservanza di dette forme postula la regolarità della comunicazione;

ritenuto che, alla luce del chiaro tenore letterale della norma e della indicazione di specifiche modalità di convocazione, deve ritenersi che il legislatore abbia voluto tipizzare le forme della

comunicazione limitandole a quelle che garantiscano la effettiva conoscibilità della convocazione stessa;

ritenuto che, quindi, se in passato vigeva in passato il principio di libertà delle forme, come sancito dalla giurisprudenza di legittimità citata, per cui l'unico criterio concretamente applicabile doveva ritenersi quello che garantisse il raggiungimento dello scopo, con le modifiche intervenute con la L. n. 220 del 2012 l'amministratore del condominio deve utilizzare le forme scritte imposte dalla norma;

rilevato che, nella specie, solo l'amministratore del condominio è titolare di PEC mentre le condomine attrici sono titolari di semplice casella di posta elettronica;

rilevato che la comunicazione mediante posta elettronica certificata è validamente effettuata ai sensi di legge solamente se entrambi gli utenti (mittente e destinatario) sono titolari di PEC;

rilevato che, infatti, ai sensi dell'art 16 bis commi 5-6 della L. n. 2 del 2009 "Per favorire la realizzazione degli obiettivi di massima diffusione delle tecnologie telematiche nelle comunicazioni, previsti dal codice dell'amministrazione digitale, di cui al D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, ai cittadini che ne fanno richiesta è attribuita una casella di posta elettronica certificata. L'utilizzo della posta elettronica certificata avviene ai sensi degli articoli 6 e 48 del citato codice di cui al D.Lgs. n. 82 del 2005, con effetto equivalente, ove necessario, alla notificazione per mezzo della posta. Le comunicazioni che transitano per la predetta casella di posta elettronica certificata sono senza oneri...";

rilevato che ai sensi del D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68 i soggetti del servizio di posta elettronica certificata sono sia il mittente che il destinatario;

rilevato che alla luce delle disposizioni indicate la PEC ha valore di raccomandata e, pertanto, soddisfa i requisiti di forma richiesti dall'art. 66 disp. att c.c. solo se entrambe le parti sono titolari di casella di posta elettronica certificata mancando altrimenti il presupposto richiesto dalla norma;

ritenuto che l'inosservanza della forma indicata esime dallo svolgimento degli accertamenti istruttori richiesti in merito alla effettiva ricezione o meno della e mail da parte delle attrici;

rilevato che pertanto la comunicazione è avvenuta senza il rispetto delle forme richieste dalla legge con la conseguenza che la domanda è fondata;

ritenuto che alla luce della novità della questione trattata pare equo compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

pqm

definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, azione ed eccezione: annulla la delibera adottata dal condominio in data 9/7/2013;

spese compensate

Così deciso in Genova, il 23 ottobre 2014.

Depositata in Cancelleria il 23 ottobre 2014.