



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI LECCE
PRIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Viviana Mele, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1951/2024 R.G, promossa

DA

Parte_1 ; *Controparte_1* ; *Controparte_2* ;
Controparte_3 ; *CP_4* ; *Controparte_5* ;
Controparte_6 ; *Controparte_7* ; *Controparte_8* ;
Controparte_9 ; *CP_10* ; *Controparte_11* ;
Controparte_12 ; *CP_13* ; *CP_14* ;
[...] ; *Controparte_15* ; *CP_16* ; *Controparte_17* ;
Controparte_18 ; *Controparte_19* ; *CP_20* ; [...]
CP_21 ; *Parte_2* ; *Parte_3* ; *Parte_4* ;
[...] ; *Parte_5* ; *Parte_6* ;
Parte_7 ; *Parte_8* ;
rappresentati e difesi dall'Avv. Nicola Frivoli e dall'Avv. *Parte_1*

- ATTORI

CONTRO

Controparte_22, **in persona dell'Amministratore in carica**,
rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Cafagna

- **CONVENUTO**

Oggetto: impugnativa di delibera assembleare

Conclusioni delle parti: come da verbale di udienza del 10.07.2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente controversia ha ad oggetto l'impugnativa della delibera del 02.12.2023, assunta dall'assemblea del *Controparte_22*.

Gli attori indicati in epigrafe, con atto di citazione dell'08.03.2024, esperito il procedimento di mediazione conclusosi con verbale negativo in data 05.03.2024, adivano il Tribunale di Lecce, impugnando la delibera assunta, in data 02.12.2023, dall'assemblea del *Controparte_22*, sito in Ugento, località Fontanelle.

In particolare, parte attrice, nell'atto introduttivo del giudizio, impugnava la delibera assembleare del 02.12.2023 per tre motivi: mancata notifica dell'avviso di convocazione, poca chiarezza e illegittimità nei contenuti del bilancio consuntivo del 2022 e del bilancio preventivo del 2023 e, infine, mancato raggiungimento del quorum costitutivo e di quello deliberativo, relativamente ai punti all'ordine del giorno attinenti alle ratifiche della nomina dei difensori.

Gli attori hanno chiesto dichiararsi nulla o annullabile la delibera assembleare oggetto del presente giudizio.

Il *Controparte_22* si è costituito in giudizio con propria comparsa e, in via preliminare, ha eccepito l'improcedibilità della domanda.

Il convenuto ha altresì eccepito la totale infondatezza e inammissibilità dei motivi di impugnativa della delibera articolati dagli attori, chiedendone il rigetto.

La causa è stata istruita in forma documentale ed è stata trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 189 c.p.c.

Preliminarmente, occorre esaminare l'eccezione di improcedibilità proposta dal convenuto.

Il presente giudizio è stato instaurato a seguito del procedimento di mediazione, conclusosi con esito negativo, come risulta dal verbale di mancato raggiungimento dell'accordo del 05.03.2024, in atti.

Infatti, come previsto dall'art. 5, primo comma, del D.lgs. 28/2010, il procedimento di mediazione costituisce, nella materia in esame, condizione di procedibilità della domanda introduttiva del giudizio.

Parte attrice ha avviato il procedimento di mediazione in data 29.12.2023 e la procedura si è conclusa il 05.03.2024, con esito negativo, come risulta da verbale in atti.

Esperito il tentativo di mediazione e terminato questo con esito negativo, ne consegue la procedibilità dell'azione (art. 5, quarto comma, D.lgs. 28/2010).

Il convenuto ha poi eccepito, nella sua comparsa, l'improcedibilità della domanda, sostenendo che il termine decadenziale di trenta giorni per impugnare la delibera ex art. 1137 co. 1 c.c. decorra dal deposito della domanda di avvio del procedimento di mediazione, cioè dal 29.12.2023. Dunque, secondo la prospettazione di parte convenuta, l'impugnativa della delibera condominiale è intervenuta dopo il termine decadenziale, in quanto l'atto di citazione è stato proposto in data 08.03.2024.

L'eccezione di improcedibilità della domanda è infondata e, pertanto, va rigettata. Infatti, come sostenuto anche dalla giurisprudenza di merito (Tribunale di Busto Arsizio, sez. III, 18/02/2022, n. 244; Tribunale di Roma, sez. V, 25/05/2021, n. 9078; Trib. di Lecce, sent. allegata da parte ricorrente), la domanda di mediazione produce un effetto interruttivo e non meramente sospensivo del termine decadenziale di trenta giorni, previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.. L'interruzione non comporta una ripresa della decorrenza del termine, ma il decorso, di nuovo e per intero, del termine per impugnare.

Ne deriva che il termine decadenziale di trenta giorni per impugnare la delibera si interrompe dopo la comunicazione della convocazione delle parti in mediazione (art. 8, secondo comma, D.lgs. 28/2010) e inizia a decorrere *ex novo* dal deposito del verbale attestante l'esito negativo della mediazione (art. 11, quarto comma bis, D. lgs. 28/2010).

Dalla documentazione prodotta in causa emerge che il termine decadenziale per impugnare la delibera in oggetto si è interrotto il 29.12.2023, data della domanda di avvio del procedimento di mediazione, e ha ripreso *ex novo* il suo decorso dal deposito del verbale attestante il mancato raggiungimento dell'accordo in sede di mediazione, intervenuto in data 05.03.2024.

Ne deriva che il termine decadenziale per impugnare la delibera decorre non dal 29.12.2023, data di deposito della domanda di avvio del procedimento di mediazione, ma dal deposito del verbale attestante il mancato raggiungimento dell'accordo in sede di mediazione, intervenuto in data 05.03.2024.

Conseguentemente, l'impugnativa è tempestiva, in quanto l'atto di citazione è dell'08.03.2024, nel pieno rispetto del termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, secondo comma, c.c..

In conclusione, l'eccezione di decadenza è infondata e deve essere disattesa, con conseguente ammissibilità della domanda.

Rigettate le eccezioni preliminari, si procede all'esame, nel merito, dei motivi di impugnazione della delibera assembleare.

In primo luogo, gli oppositori hanno eccepito che la delibera è invalida, in quanto l'assemblea è stata convocata in modo irregolare. Gli oppositori hanno infatti evidenziato che l'assemblea condominiale è stata convocata mediante pubblicazione del relativo avviso nel sito internet del CP_22, precisamente nelle pagine personali dei singoli condomini, in violazione delle modalità tassative previste dall'art. 66 disp. att. c.c..

Nel caso specifico, per avere contezza dell'intervenuta convocazione dell'assemblea condominiale, ciascuno dei condomini avrebbe dovuto accedere al sito internet www.victorvillage.net ed entrare nelle proprie aree personali, mediante utilizzo delle proprie credenziali.

Il procedimento di convocazione de quo non è conforme al disposto dell'art. 66, co. 3, disp. att. c.c., secondo cui *“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 o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e*

dell'ora della stessa. 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”.

Il procedimento cui ha fatto ricorso il CP_22 CP_22 (di avviso su profili personali di ciascuno dei condomini pubblicato sul sito) non rispecchia alcuna delle modalità prevista dalla norma citata.

Come noto, le modalità di convocazione dell'assemblea condominiale sono state disciplinate in modo tassativo, come discende dall'art. 72 disp. att. c.c., a mente del quale *“I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69”.*

Il Condominio ha ritenuto che la convocazione debba ritenersi valida, in quanto nel 2008 l'Assemblea ha modificato il Regolamento condominiale, introducendo la convocazione secondo la modalità poi seguita (pubblicazione sul sito internet). In particolare, il Condominio ha affermato che una tale modifica si è resa necessaria a causa delle modalità obsolete di convocazione dell'assemblea, per come le stesse sono individuate dalla relativa normativa (art. 66, terzo comma, disp. att. c.c.).

L'argomentazione difensiva del convenuto non può essere condivisa.

In primo luogo, in quanto il D.L. 104/2020 ha modificato l'art. 66 disp. att. c.c., prevedendo tra i mezzi di convocazione anche il messaggio di posta elettronica certificata. L'attuale normativa, intervenuta successivamente alla modifica del Regolamento condominiale, è dunque conforme alle esigenze di celerità e certezza e interamente allineata agli attuali sistemi di notifica.

Conseguentemente, le modalità di convocazione dell'assemblea non possono ritenersi obsolete e non adeguate a garantire una informazione dettagliata ed analitica, anche nel caso in cui sia destinata a una pluralità di soggetti, come, invece, sostenuto dal convenuto nella sua comparsa.

Inoltre, a prescindere dalla presunta obsolescenza dei mezzi di convocazione, nonché dalla maggiore o minore facilità nel reperire l'informazione della intervenuta convocazione dell'assemblea, occorre sottolineare come le modalità di convocazione dell'assemblea siano tassative e non possano essere derogate dal regolamento condominiale, proprio come previsto dagli artt. 66 e 72 disp. att. c.c..

In particolare, come evidenziato, l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. sancisce che l'assemblea debba essere convocata mediante avviso comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. L'art. 72 disp. att. c.c. sancisce l'inderogabilità di alcune disposizioni normative, tra cui proprio quella prevista dall'art. 66 disp. att. c.c..

Quindi, dal combinato disposto dell'art. 66 disp. att. c.c. con l'art. 72 disp. att. c.c., ne deriva la tassatività dei modi di convocazione dell'assemblea condominiale.

Ne consegue che, come sostenuto dalla recente giurisprudenza di legittimità (Cassazione civile, sez. II, 18/06/2025, n. 16399), l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive che la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea debba intervenire in forme determinate, così prevedendo una disciplina inderogabile, in virtù della norma di cui all'art. 72 disp. att. c.c., a tutela della collegialità e degli interessi fondamentali del condominio, risultando invalida ogni differente regolamentazione prevista dall'autonomia privata, che possa contemplare modalità alternative di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

Neppure è possibile sostenere che la modalità di convocazione utilizzata sia idonea, per avere la stessa raggiunto lo scopo.

In primo luogo, in quanto le modalità di convocazione – come già detto – sono tassative.

In secondo luogo, in quanto il procedimento di convocazione de quo (avviso sulla pagina del sito internet) non consente di presumere il raggiungimento dello scopo, richiedendo uno spontaneo accesso del condomino al sito e un successivo ulteriore accesso con le credenziali personali.

In senso conforme si è espresso il Tribunale di Avellino, sez. I, sent. 08/10/2024, n. 1705, che ha dichiarato la invalidità della convocazione dell'assemblea condominiale tramite messaggio Whatsapp. In tale precedente, il giudice ha correttamente ritenuto che la convocazione fosse irrituale, dovendo questa essere eseguita secondo le modalità previste tassativamente dall'art. 66 disp. att. c.c..

Il precedente rileva in quanto ha ritenuto inidonea la convocazione con messaggio Whatsapp, nonostante tale modalità sia immediata (grazie all'avviso ricevuto sul

cellulare personale) e comporti una elevata probabilità nella ricezione dell'informazione sulla data di convocazione dell'assemblea.

Identiche considerazioni possono compiersi rispetto all'avviso dariceversi a mezzo e-mail, avviso che renderebbe peraltro informazione solo sull'avvenuta pubblicazione della convocazione sul sito internet. Si evidenzia, peraltro, che il doc. 5 – che di tali e-mail dovrebbe offrire prova – non è stato allegato.

Si condivide dunque quanto sostenuto dal Tribunale di Avellino, nella sentenza sopraindicata, nel ritenere che modalità alternative a quelle previste dalla normativa vigente possano tuttalpiù valere quali comunicazioni informali e di natura meramente preparatoria, ma sicuramente non sono idonee a determinare una valida convocazione dell'assemblea di condominio.

Infine, non ha rilievo la circostanza che gli odierni attori abbiano rivolto all'Amministratore una nota in cui contestavano gli ordini del giorno, con ciò dimostrando di aver avuto conoscenza della convocazione.

Come già ricordato, le modalità di convocazione sono tassative e non ammettono equipollenti o prove di avvenuto raggiungimento dello scopo. Si aggiunga che la missiva è del 27.11.2023 e precede di 4 giorni la prima convocazione (01.12.2023), con la conseguenza che non potrebbe comunque dirsi valida prova della tempestiva comunicazione, sia pure in modalità irrituali.

Conclusivamente, la convocazione dell'assemblea è avvenuta in violazione delle modalità tassative elencate nell'art. 66 disp. att. c.p.c.. La modalità prescelta è in ogni caso inidonea a creare una presunzione di conoscibilità in capo a tutti i condomini e il convenuto non ha comunque dimostrato che l'avviso sul sito abbia raggiunto il suo scopo nei termini imposti dalla legge.

Poiché non vi è prova della corretta convocazione dell'assemblea, la delibera va annullata.

Il secondo e il terzo motivo di doglianza restano assorbiti.

Le spese del giudizio di primo grado seguono la regola della soccombenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 92 c.p.c.; le stesse sono liquidate come da dispositivo, con applicazione del compenso medio, in virtù dei parametri individuati dal D.m. 55/2014, aggiornati dal D.m. 147/2022, compensando la natura documentale della procedura con il numero di parti (tutte su posizioni identiche).

