

## **Tribunale di Lagonegro**

### **Atto di citazione**

L'avv. Armando Sessa, nato a Napoli il 26/3/66, C.F.: SSSRND66C26F839R, dom.to nel proprio studio in Napoli alla via A. Vespucci n. 9, rappr.to e difeso da sé medesimo, il quale chiede che le comunicazioni gli siano inviate all'indirizzo pec: armandosessa@avvocatinapoli.legalmail.it, in qualità di condomino del Condominio denominato "Residence Smeraldo" sito in Santa Marina - fraz. Policastro Bussentino – Contrada Santa Lucia - 84070

### **premesse che**

1) l'istante, con lettere racc. a.r. del 14/9/15, ricevute in data 16/9/15 dalla dott.ssa Carmen Borea, amministratrice del Condominio "Policastrum Parti Comuni", e in data 22/9/15 dall'Organismo di Mediazione "Fondazione Aequitas ADR", ha proposto domanda di mediazione avente ad oggetto l'annullamento delle deliberazioni approvate dall'assemblea del supercondominio "Policastrum Parti Comuni" nella riunione tenutasi in seconda convocazione il giorno 18/8/15;

2) a seguito di tale istanza, il suindicato Organismo di Mediazione ha avviato la procedura di mediazione n. ADR-2015-001659, che è stata dichiarata chiusa in data 20/10/15, per la mancanza delle condizioni per poter dare corso alla mediazione, come certificato nel verbale di mediazione del 20/10/15 che si depositerà agli atti;

3) il verbale assembleare è stato inviato tramite e-mail dall'amministratrice del supercondominio, dott.ssa Carmen Borea, al solo rappresentante del Condominio "Residence Smeraldo", sig. Ferdinando Paino, (e non anche all'odierno opponente) in data 21/9/15;

4) l'esperimento della procedura di mediazione ha determinato la sospensione del termine di decadenza di 30 giorni di cui all'art. 1137 C.C., nel periodo dal 14/9/15 al 20/10/15;

tanto premesso, col presente atto

### **impugna**

tutte le deliberazioni approvate dall'assemblea del supercondominio "Policastrum Parti Comuni" sito in Santa Marina – Policastro Bussentino alla Contrada Santa Lucia S.S. 18 km. 203.400 (SA), riunitasi in seconda convocazione il giorno 18 agosto 2015, e più precisamente, quelle con le quali l'assemblea, all'unanimità degli intervenuti, ad esclusione dell'ing. Cava (rappresentante di uno dei Condomini), ha approvato l'ordine del giorno qui di seguito testualmente trascritto:

- 1) *Rifacimento del manto stradale danneggiato.*
- 2) *Ripristino dell'impianto di regimentazione delle acque meteoriche.*
- 3) *Lavori di prolungamento dell'impianto di illuminazione fino all'immobile del condominio "Belvedere 3",*

nonché la deliberazione con la quale l'assemblea, all'unanimità degli intervenuti, ha così testualmente deliberato: *"I rappresentanti dei lotti, come intervenuti, decidono di costituire una commissione alla quale parteciperanno il sig. Iannaccone, quale coordinatore della commissione, l'ing. Di Cicco Paolo, l'ing. Cava, l'ing. D'Angerio, l'architetto Vitagliano G., con il compito di redigere una tabella con specifici criteri di riparto dei lavori che saranno fatti in futuro (esclusi quelli previsti nel presente verbale)."*

### **A motivo**

dell'opposizione eccepisce e deduce quanto segue.

#### **A) Tardivo invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale – violazione dell'art. 66 delle Disposizioni di Attuazione C.C.**

L'amministratrice del supercondominio "Policastrum Parti Comuni" ha inviato al sig. Paino Ferdinando, quale rappresentante ex art. 67 Disp Att. C.C. del Condominio "Residence Smeraldo" (del quale è condomino l'odierno opponente), l'avviso di convocazione dell'assemblea, mediante e-mail del 14 agosto 2015, e cioè tre giorni prima della data della riunione

fissata per il giorno 17/8/15 in prima convocazione, e quattro giorni prima della data della riunione fissata per il giorno 18/8/15 in seconda convocazione.

In tal modo, l'amministratrice ha violato l'art. 66 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, che testualmente stabilisce: *“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 e' annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*.

A causa del mancato rispetto del termine di convocazione, il sig. Ferdinando Paino, rappresentante del Condominio “Residence Smeraldo”, del quale è condomino l'odierno opponente, non ha potuto partecipare all'assemblea.

Ne consegue che, ai sensi dell'art. 1137 C.C., le deliberazioni assunte nella riunione assembleare del 18/8/15 vanno dall'Ill.mo Tribunale annullate.

### **B) Omessa convocazione dei condomini – violazione degli artt. 66 e 67 Disp. Att. C.C.**

Va innanzitutto precisato che il Condominio “Policastrum Parti Comuni” è un supercondominio, i cui partecipanti (cioè i condòmini) sono complessivamente più di sessanta.

Ne consegue che, nel caso di specie trova applicazione l'art. 67 Disp. Att. C.C., il quale stabilisce che *“nei casi di cui all'art. 1117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun Condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione*

ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore".

Pertanto, poiché, come si dirà più compiutamente nel capo seguente, l'assemblea è stata convocata per deliberare su atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e su innovazioni, l'amministratrice avrebbe dovuto convocare tutti i singoli condomini e non, come ha erroneamente fatto, i rappresentanti di ciascun Condominio. Ne consegue che le opposte deliberazioni vanno, altresì, annullate per l'omessa convocazione di tutti i singoli condòmini, ai sensi degli artt. 66 e 67 Disp. Att. C.C. e dell'art. 1137 C.C..

Comunque, pur nella denegata ipotesi in cui si ritenga che siano stati legittimamente convocati i rappresentanti dei Condominii, le impugnate delibere assembleari vanno ugualmente annullate, per l'omessa convocazione del Condominio "lotto 20" (Cascone Antonio e Perazzo Rosa), ai sensi degli artt. 66 Disp. Att. e 1137 C.C..

### **C) Violazione del quorum previsto dal regolamento condominiale per l'approvazione di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e di innovazioni**

Il Regolamento del supercondominio "Policastrum Parti Comuni" stabilisce che "con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre, compatibilmente con la convenzione di lottizzazione, tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa comune o a renderne più comodo il godimento...omissis....nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione".

Ebbene, non vi è dubbio che l'assemblea sia stata chiamata a deliberare su atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e su innovazioni dirette al miglioramento della cosa comune o a renderne più comodo il godimento: infatti, il rifacimento del manto stradale danneggiato di tutto il

supercondominio, ed il ripristino dell'impianto di regimentazione delle acque meteoriche, costituiscono opere che per il loro elevato costo eccedono sicuramente l'ordinaria amministrazione; ed il prolungamento dell'impianto di illuminazione fino all'immobile del Condominio "Belvedere 3" (che attualmente ne è sprovvisto), è sicuramente un'innovazione diretta al miglioramento della cosa comune e a renderne più comodo il godimento.

Ne consegue che, pur nella denegata ed assurda ipotesi che si ritenga validamente convocata l'assemblea, le deliberazioni dalla stessa approvate vanno annullate per difetto del quorum stabilito dal Regolamento Condominiale, in quanto la somma dei valori millesimali dei Condominii che hanno espresso voto favorevole su tali deliberazioni è inferiore ai due terzi del valore complessivo della cosa comune.

**D) Violazione dell'art. 1136 e segg. c.c. relativamente alla redazione del verbale dell'assemblea.**

Il verbale assembleare è stato redatto in dispregio dell'art. 1136 e segg. c.c., in quanto, dalla sua lettura non è nemmeno possibile rilevare quali siano i Condomini che abbiano partecipato all'assemblea del supercondominio e con quale maggioranza siano state approvate le deliberazioni; ed infatti, nel verbale assembleare:

- 1) non è specificato quali Condominii siano stati rappresentati da coloro che sono intervenuti all'assemblea e, conseguentemente, non è dato sapere quali siano i Condominii rappresentati dagli intervenuti all'assemblea;
- 2) manca l'elenco delle rispettive quote millesimali degli intervenuti all'assemblea quali rappresentanti dei Condomini;
- 3) manca l'indicazione del valore delle quote dei votanti favorevolmente e della quota del votante dissenziente (ing. Cava).

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 12853 del 25/10/11, ha stabilito che il verbale assembleare che contenga omissioni relative all'individuazione dei votanti, del loro numero e delle relative quote millesimali, nonché

dell'eventuale presenza di dissenzienti o astenuti, rende annullabile la relativa deliberazione. Con la citata sentenza il Tribunale di Milano si è uniformato all'orientamento oramai consolidato della Giurisprudenza di legittimità e di merito che trae origine dalla pronuncia della Suprema Corte n. 4806/2005 resa a Sezione Unite, ove è stata ritenuta *“annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o del valore delle rispettive quote”*.

**E) Deliberazione su argomento non inserito nell'avviso di convocazione – ulteriore violazione degli artt. 66 Disp. Att. e 1137 C.C.**

L'assemblea, in violazione dell'art. 66 Disp. Att. C.C., ha illegittimamente deliberato su un argomento che non era specificamente inserito nell'ordine del giorno, in quanto ha deciso *“di costituire una commissione alla quale parteciperanno il sig. Iannaccone, quale coordinatore della commissione, l'ing. Di Cicco Paolo, l'ing. Cava, l'ing. D'Angerio, l'architetto Vitagliano G., con il compito di redigere una tabella con specifici criteri di riparto dei lavori che saranno fatti in futuro (esclusi quelli previsti nel presente verbale).”*

Detta deliberazione, pertanto, va annullata anche per tale ulteriore violazione di legge, ai sensi dell'art. 1137 C.C..

Tanto osservato, eccepito e dedotto

**cita**

la dott.ssa Carmen Borea, dom.ta in Sapri (SA) alla via G.B. Falcone n. 34 - 84073, quale amministratrice p.t. del supercondominio “Policastrum Parti Comuni” sito in Santa Marina – Policastro Bussentino alla Contrada Santa Lucia S.S. 18 km. 203.400 (SA), a comparire innanzi al Tribunale di Lagonegro (PZ) sez. e G.U. a designarsi ex art. 168 bis, nei soliti locali ed alle ore del regolamento col prosieguo, all'udienza del giorno 9/2/16, con invito a

costituirsi nel termine di venti giorni prima della indicata udienza ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., con avvertenza che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167, e che non costituendosi o non comparendo, il processo continuerà in sua dichiarata contumacia, per ivi sentire l'adito Tribunale come appresso provvedere:

1) annullare, perché contrarie alla Legge e al Regolamento di Condominio, le deliberazioni approvate nell'assemblea, tenutasi in seconda convocazione il giorno 18/8/15, del Condominio denominato "Policastrum Parti Comuni" sito in Santa Marina – Policastro Bussentino alla Contrada Santa Lucia S.S. 18 km. 203.400 (SA);

2) condannare il convenuto Condominio, in pers. dell'amm.re p.t., alle spese di causa, ivi comprese quelle del procedimento di mediazione.

Si depositerà copia del verbale assembleare e del regolamento condominiale, nonché ulteriore documentazione.

Ai fini della determinazione del contributo unificato, si dichiara che il valore della causa è indeterminabile.

Napoli li 21/10/15

avv. Armando Sessa

Io sottoscritto avv. Armando Sessa, giusta autorizzazione n. 001606 del 9/1/14 del Consiglio dell'Ordine degli Avv.ti di Napoli ex art. 7 L. n. 53/94, quale procuratore di me stesso, ho notificato, a mezzo del servizio postale, dalla succursale Napoli 12, copia conforme dell'antescritto atto di precetto, **alla dott.ssa Carmen Borea, dom.ta in Sapri (SA) alla via G.B. Falcone n. 34 - 84073**, quale amministratrice p.t. del supercondominio "Policastrum Parti Comuni" sito in Santa Marina – Policastro Bussentino alla Contrada Santa Lucia S.S. 18 km. 203.400 (SA)