



**TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO**  
SEZIONE SECONDA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **1872/2024**

tra

Parte\_1

ATTORE/I

e

Controparte\_1

CONVENUTO/I

Oggi **16 maggio 2025** chiamata la causa ad ore 9,00 innanzi al dott. Dora Sciortino, sono comparsi:

Per Parte\_1 l'avv. BRUNO FEDERICO ,

Per Controparte\_1 l'avv. GRAVIANO PAOLINO e  
l'avv. DI GRADO VINCENZO ( C.F.\_1 VIA MAQUEDA N.8 90134 CP\_1 ; ,  
oggi sostituito dall'avv. Vincenzo Di Grado

Entrambi i procuratori discutono come in note conclusive e chiedono che la causa venga decisa.

Il G.I.

alle ore 16,45, all'esito della Camera di Consiglio, pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Dora Sciortino



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Dora Sciortino ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1872/2024** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_2* ), con il patrocinio dell'avv. BRUNO FEDERICO , elettivamente domiciliato in VIA G. CUSMANO N. 4 *CP\_1* presso il difensore avv. BRUNO FEDERICO

ATTORE/I

contro

*Controparte\_1* (C.F. *P.IVA\_1* ), con il patrocinio dell'avv. GRAVIANO PAOLINO e dell'avv. DI GRADO VINCENZO ( *C.F.\_1* VIA MAQUEDA N.8 90134 *CP\_1* ; elettivamente domiciliato in VIA MAQUEDA 8 90134 *CP\_1* presso il difensore avv. GRAVIANO PAOLINO

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da note conclusive e verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione notificato in data 8.02.2024 *Parte\_1* citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Palermo il *Controparte\_2* sito in *CP\_1* , via

dei *CP\_1*, in persona dell'amministratore pro-tempore, e, premesso che con delibera adottata dal predetto condominio, riunitosi in seconda convocazione in data 10.10.2022, era stato approvato il bilancio consuntivo relativo all'anno 2021 e la previsione di spesa dell'anno 2023, dedotto di non aver ricevuto l'avviso di convocazione a partecipare all'adunanza assembleare, né alcuna comunicazione all'esito dell'assemblea, dedotto di aver ricevuto la notifica del decreto ingiuntivo n. 6705/23, emesso dal Giudice di Pace di Palermo in data 21.12.2023, con il quale gli era stato ingiunto il pagamento di oneri condominiali in favore del *CP\_1* istante in forza della delibera del 10.10.2022, di aver preso visione della delibera accedendo al fascicolo del monitorio, proponeva impugnazione della delibera del 10.10.2022 nella parte in cui veniva approvato il rendiconto consuntivo relativo all'anno 2021 e preventivo per l'anno 2023, allegando la violazione dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. e chiedeva, previa sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata, l'annullamento della stessa, con vittoria di spese del giudizio.

Si costituiva il condominio dell'edificio sito in *CP\_1*, *Controparte\_1*, in persona dell'amministratore pro-tempore, contestando le ragioni della domanda e chiedendone il rigetto.

Allegava di aver regolarmente comunicato a mezzo posta al *Parte\_1* l'avviso di convocazione per l'assemblea del 10.10.2022 ed il verbale di assemblea presso la residenza di viale del Fante 58/C e il successivo verbale di assemblea.

Eccepiva l'inammissibilità dell'impugnazione per inutile decorso del termine di trenta giorni dalla ricezione del verbale avvenuta in data 18.10.2022 e chiedeva la condanna di parte attrice alle spese del giudizio.

Con ordinanza del 28.06.2024 veniva concessa la sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera del 10.10.2022 nella parte impugnata.

Acquisita la documentazione prodotta, la causa veniva discussa e decisa all'udienza del 16.05.2025.

La domanda di parte attrice è fondata e va accolta.

Giova in proposito ricordare che 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 CP\_I. Sez. U, *Sentenza n. 4806 del 07/03/2005* (Rv. 579439 - 01).

Nel caso in esame il vizio di mancata convocazione, qualora, accertato darebbe luogo ad annullamento della delibera nella parte impugnata.

Parte attrice, infatti, si duole della mancata comunicazione dell'avviso di convocazione all'adunanza assembleare del 10.10.2022 ed allega di aver avuto conoscenza della delibera impugnata in data 22.01.2024 quando ha avuto formale accesso al fascicolo contenete la predetta delibera, in seguito alla notifica del decreto ingiuntivo n. 6705/23 emesso dal Giudice di Pace di CP\_I con il quale gli era stato intimato il pagamento di oneri condominiali sulla scorta del bilancio consuntivo relativo all'anno 2021 approvato in seno all'assemblea del 10.10.2022.

Parte convenuta costituendosi ha prodotto la distinta rilasciata dal servizio postale e regolarmente vidimata in data 26.9.2022, ove si attesta che è stato a questa affidato la consegna ai vari condomini, tra cui il signor Parte\_I, dell'avviso di convocazione dell'assemblea del 10.10.2022 (**all.3**) e l'avviso di ricevimento della raccomandata

indirizzata al **Parte\_1** presso il domicilio di Viale del Fante 58/C (**all.4**).

Ha, dunque, eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione, essendo parte attrice decaduto dalla stessa per non aver proposto l'impugnazione nel termine di trenta giorni.

Orbene, dall'esame della produzione allegata alla comparsa di costituzione si evince che sia la ricevuta dell'avviso di convocazione sia la ricevuta della comunicazione del verbale di assemblea oggetto di impugnazione indicano la dicitura "*Destinatario* **Controparte\_3** 3495687185 - **Persona\_1** B Sc. D\*\* ( **Persona\_2** )\*\* - 90100 - V.le Fante 58/C **CP\_1** ", e che al predetto indirizzo risiede la signora **Parte\_2** (All. 07 atto di citazione ), sorella (e non figlia) dell'odierno opponente e terza estranea alla vicenda, la quale ha ritirato le comunicazioni senza dichiarare di essere convivente o addetta al ritiro della posta per conto del **Parte\_1** .

Inoltre, dalla visura depositata si evince che la sig.ra **Pt\_3** dal 2020 è usufruttuaria dell'immobile situato nel condominio per aver donato la nuda proprietà all'odierno attore in data 29.05.2020, mentre dal certificato di residenza storico emerge che parte attrice risiede a Parma dal 25.09.2020.

Di contro, non è stato nemmeno allegato che il **Parte\_1** abbia eletto domicilio ai fini delle comunicazioni effettuate dal condominio presso la residenza della sorella **[...]** **Parte\_2** o l'abbia autorizzata a ricevere la posta per suo conto, comunicando tale intenzione al condominio, che senza alcun accertamento o richiesta al condomino ha indirizzato genericamente le comunicazioni a **Parte\_1** **Pt\_3** .

Ne consegue che la circostanza che le comunicazioni effettuate a mezzo posta dal **CP\_1** e ritirate da **Parte\_2** non provano che parte attrice era a conoscenza del loro contenuto, né soddisfano la presunzione di conoscenza delle stesse e dunque non soddisfano l'onere probatorio posto in capo al **CP\_1** convenuto.

In proposito va ricordato che "*all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all'amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1136, comma 6 c.c., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c.,*

*sull'acquisizione dello "status" di condomino e sulle conseguenti legittimazioni"* (Cassazione civile sez. II, 24/04/2023, n.10824; Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2015, n. 8824).

Obbligo dell'amministratore del condominio è dunque accertarsi della residenza del condomino presso cui effettuare le comunicazioni nell'ambito della diligenza ordinaria richiesta dal mandato ad amministrare, tanto più che la comunicazione del verbale contenente la delibera e dell'avviso di comunicazione era stata inviata indicando genericamente come destinatario **Controparte\_3**, nonostante il **Parte\_1** fosse nudo proprietario dal 29.05.2020.

Mette conto ricordare che l'art. 1130 c.c. co.1 n. 6, come novellato dalla Legge del 2012, prevede che l'amministratore richieda la collaborazione dei condomini nel fornire i dati per la compilazione del registro anagrafico, ma ciò non esime l'amministratore dalla verifica della residenza o sede del condomino di norma facilmente individuabile, recandosi presso gli uffici pubblici di riferimento.

Ciò detto, non è stato nemmeno allegato, né tantomeno provato che l'amministratore, assolvendo agli obblighi di diligenza previsti dal mandato, abbia quantomeno chiesto ai condomini di comunicare i propri dati anagrafici al fine di redigere e aggiornare il registro di anagrafe condominiale.

Alla luce di quanto detto, deve dunque ritenersi che l'avviso di convocazione dell'assemblea del 10.10.2022 non sia stato comunicato a parte attrice e che la delibera nella parte impugnata va annullata.

Le ulteriori doglianze sono assorbite dalla suddetta pronuncia.

Le spese seguono la soccombenza e, secondo i criteri di cui al d.m. n. 55/2014 (valore € 967,70, scaglione di valore fino ad euro 1.100,00: parametri medi per le fasi introduttiva, di studio, istruttoria e decisionale, in ragione dell'attività concretamente espletata) vanno liquidate in € 1701,00 per compensi, € 75,87 per spese, oltre iva, cpa e rimborso spese generali come per legge, e vanno poste a carico di parte convenuta che dovrà rifonderle in favore di parte attrice.

## **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

annulla la delibera adottata in data 10.10.2022 dal *Controparte\_2* sito in *CP\_I* *Controparte\_1* nella parte in cui viene approvato il bilancio consuntivo relativo all'anno 2021 ed il preventivo per l'anno 2023;

rigetta l'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione;

condanna altresì il *CP\_I* convenuto a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 1701,00 per compensi, € 75,87 per spese, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00 % per spese generali.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Palermo, 16 maggio 2025

Il Giudice  
dott. Dora Sciortino