



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

## **CLASSIFICAZIONE:**

CONVOCAZIONE, DECESSO DI UN CONDOMINO.  
NON PUÒ PORSI A CARICO DELL'AMMINISTRATORE, SEPPUR SIA A CONOSCENZA DEL DECESSO DI UN CONDOMINO, L'ONERE DI EFFETTUARE RICERCHE PER ACCERTARE SE LA SUCCESSIONE APERTASI SIA LEGITTIMA O TESTAMENTARIA, CHI SIANO I CHIAMATI E SE ABBIANO O MENO ACCETTATO L'EREDITÀ. QUESTO, SOPRATTUTTO SE LA QUALIFICA DI EREDE NON RISULTI DA ATTI PUBBLICI IDONEI.

## **TRIBUNALE DELLA SPEZIA 24 MARZO 2021 N. 175**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DELLA SPEZIA**

in In composizione monocratica, in persona del giudice Lucia Sebastiani, ha pronunciato la seguente

### **SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 608/2017 R.G.A.C., avente ad oggetto: IMPUGNAZIONE DI DELIBERA CONDOMINIALE e promossa

### **DA**

R.M.E., residente in A. (S.)  
avv. B. P. F. e L. S. per delega in atti

- PARTE ATTRICE -

### **CONTRO**

CONDOMINIO A. , in persona del suo Amministratore pro tempore  
avv. B. A. per delega in atti

- PARTE CONVENUTA -

sulle seguenti



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE**

M.E.R., proprietaria di unità abitative site nel Condominio A., ha chiesto dichiararsi l'annullamento delle Delib. condominiali in data del 15 settembre 2012, Delib. 30 novembre 2012, Delib. 25 gennaio 2014, Delib. 28 febbraio 2015 e Delib. 27 febbraio 2016, in quanto non avrebbe mai ricevuto la comunicazione della convocazione alle stesse e non sarebbero mai stati alla stessa comunicati i verbali relativi.

L'attrice ha dedotto di essere venuta a conoscenza delle delibere impugnate solo in occasione della notifica effettuata per compiuta giacenza presso la casa comunale di A. di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo e contestuale precetto per un credito del Condominio per l'importo di Euro 9204,90 e di aver riscontrato in quella occasione che tutti gli atti pregressi erano stati a lei notificati in luoghi diversi dalla sua residenza anagrafica e che lo stesso Condominio avrebbe ammesso di non aver mai notificato alcun atto all'attrice fino al 2014, ritenendo che quest'ultima non avesse ancora accettato l'eredità di F.B., ricomprendente anche le unità immobiliari facenti parte del condominio e di cui è divenuta proprietaria l'attrice.

Si è costituito il Condominio rilevando che l'attrice è unica erede in forza di successione testamentaria della defunta F.B., deceduta in data 2.7.2011 e condomina del Condominio A., in virtù di testamento olografo di cui l'amministratore condominiale è venuto a conoscenza solo nel giugno 2014, a seguito di indagini presso il Consiglio Notarile dei Distretti riuniti della Spezia e Massa, e che la R. mai aveva reso edotto il Condominio di essere l'erede della defunta Bertelà.

La causa, istruita solo documentalmente, giunge in decisione dinanzi al nuovo giudice assegnatario del procedimento.

In materia di condominio, la Suprema Corte, discostandosi da un risalente e non univoco orientamento, ha già da tempo affermato il principio secondo cui è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità, con assunzione in capo a sé dei diritti ed obblighi condominiali.

Conseguentemente "l'amministratore il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto ad inviare alcun avviso (così Cass. sez. II sent. n. 6926 del 22 marzo 2007).

La Corte, con la citata sentenza ha anche precisato che l'obbligo di avvisare tutti i condomini ai fini di una valida costituzione dell'assemblea, alla stregua dell'art. 1136 comma 6 c.c., deve ritenersi adempiuto quando risultino convocati tutti i condomini noti all'amministratore.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

Tale principio è stato poi ribadito da plurime pronunce di merito (fra le altre Trib. Roma n. 22422 del 2.12.2016, Trib. Salerno sez. I n. 199 del 18.1.2019, Trib. Roma sez. V n. 6847 del 4.5.2020) ed è condiviso anche da questo giudicante.

Non può infatti essere posto a carico dell'amministratore, pur a conoscenza del decesso di un condomino, l'onere di effettuare ricerche per accertare se la successione apertasi a seguito del decesso sia legittima o testamentaria, chi siano i chiamati e se questi abbiano accettato o meno l'eredità e ciò a maggior ragione nel caso in cui la qualifica di erede non risulti da atti pubblici idonei (quali le certificazioni catastali relative all'immobile e non anche ad. Es. le dichiarazioni di successione).

Nel caso di specie la R. non ha mai comunicato al Condominio di essere divenuta la proprietaria delle unità immobiliari già appartenenti alla condomina Bertelà; l'amministratore del Condominio è venuto a conoscenza di tale circostanza solo a seguito di ricerche personali effettuate anche a mezzo legale.

Risulta infatti che solo in data 18.6.2014, il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti della Spezia e Massa ha comunicato all'avv. Battolla, incaricato dall'amministratore, l'esistenza di un testamento olografo redatto dalla de cuius e che a seguito di tale comunicazione l'amministratore si è fatto carico di ottenere copia autentica del testamento.

Ma anche in seguito a ciò, l'amministratore del Condominio non poteva avere contezza dell'avvenuta accettazione dell'eredità da parte della R., la quale, come già rilevato, aveva il preciso onere di comunicare al Condominio il suo subentro alla defunta Bertelà nella posizione di condomina (non merita considerazione l'ulteriore difesa dell'attrice, la quale ha affermato di non essere stata conoscenza del fatto che le unità immobiliari di cui era divenuta proprietaria facessero parte di un condominio).

In conclusione emerge la palese infondatezza delle impugnazioni delle delibere condominiali in data 15.9.2012, 30.11.2012 e 25.1.2014, per mancata convocazione dell'attrice.

La R. ha proposto il medesimo motivo di impugnazione anche con riferimento alle altre due delibere, assunte dall'assemblea condominiale in data 28/02/2015 e in data 27.2.2016.

Risulta in atti che l'amministratore, appresa l'esistenza del testamento che istituiva erede la R., ha inviato a quest'ultima, a mezzo legale, lettera raccomandata con la quale si comunicava l'esistenza di debiti condominiali a carico della defunta Bertelà e si chiedeva alla R. di comunicare o meno l'avvenuta accettazione dell'eredità: una prima missiva, datata 4.11.2014, è stata inviata sia al presunto domicilio dell'attrice (in S. v. Rossi 42) ove non è stata ritirata e quindi è stata rimessa al mittente per compiuta giacenza; una seconda missiva, di identico contenuto, è stata inviata alla R. presso la residenza anagrafica (A. v. Colombo 26), ove è stata regolarmente ritirata in data 4.12.2014.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

La R. non ha dato alcuna risposta alla missiva ricevuta e non si è premurata di comunicare l'avvenuta accettazione dell'eredità.

Conseguentemente anche l'assemblea in data 28.2.2015 può ritenersi validamente costituita, senza che fosse necessaria alcuna convocazione della R., colpevolmente inerte di fronte ai proprio obblighi quale nuova condomina ed alle richieste del Condominio.

E ciò a prescindere dal fatto che la convocazione alla suddetta assemblea- per quanto non dovuta per le ragioni sopra esposte - risulta essere stata comunicata alla R. con raccomandata spedita in data 17.2.2015 e ritirata da quest'ultima allo sportello postale in data 24.2.2015, come si evince dal report estratto dal sito delle Poste italiane prodotto in giudizio.

Per completezza di motivazione sul punto deve rilevarsi che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale è atto privato, non necessita di forme particolari, in assenza di espresse previsioni di legge (e l'art. 66 disp. Att. C.c. non menziona tra le modalità di convocazione la raccomandata con ricevuta di ritorno), e va ricondotto alla categoria degli atti unilaterali recettizi, disciplinati dall'art. 1135 c.c. (in base al quale la conoscenza dell'atto è parificata alla conoscibilità, che si realizza al pervenimento della comunicazione all'indirizzo del destinatario e non per effetto della sua materiale apprensione o effettiva conoscenza).

A ciò consegue che l'onere della prova a carico del mittente attiene all'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, mentre quest'ultimo dovrà provare di non aver potuto in concreto acquisire la conoscenza dell'atto per un evento estraneo alla sua volontà.

E' peraltro principio costante quello secondo cui la ricevuta di spedizione della lettera raccomandata costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale, dalla quale consegue la presunzione dell'arrivo dell'atto al destinatario e della sua conoscenza ai sensi dell'art. 1335 c.c., fondata sulle univoche e concludenti circostanze della suddetta spedizione e sull'ordinaria regolarità del servizio postale (da ultimo Cass. sez. 6 - L ord. n. 511 dell'11.1.2019).

Nel caso di specie la distinta degli invii delle raccomandate (tra le quali quella indirizzata alla R.) e il report tratto dal sito delle Poste italiane che attesta la consegna della raccomandata allo sportello del centro postale di A. in data 24.2.2015 costituiscono prova dell'avvenuta ricezione da parte della destinataria, non validamente confutata da quest'ultima (la Suprema Corte con ord. della sez. III n. 17810 del 20.8.2020 ha affermato sul punto che "la presunzione di consegna ex art. 1335 c.c. è rafforzata dalle risultanze del sito che costituiscono una prova indiziaria sull'esito della spedizione, la cui valutazione è integralmente rimessa alla discrezionalità del giudice di merito")

Medesime argomentazioni e conclusioni devono essere riportate anche per quanto riguarda la raccomandata successivamente inviata alla R. in data 13.3.2015, con allegati la copia del verbale di assemblea del 28.2.2015, il consuntivo 2013/&2014 e il preventivo 2014/2015.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

Quanto alla delibera condominiale assunta in data 27.2.2016, si rileva quanto segue.

A tale data non risulta che la R., pur avendo provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II. (in data 18.5.2015) la dichiarazione di successione a suo favore e il successivo atto di permuta stipulato in data 19.11.2015 con la M.F. s.r.l. avente ad oggetto alcune delle unità immobiliari ereditate (trascritto in data 7.12.2015), avesse ancora comunicato al Condominio la propria accettazione di eredità e quindi l'assunzione della qualità di condomina (né in tale contesto sarebbero state esigibili da parte dell'Amministratore ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., da ripetersi in vista di ogni successiva convocazione dell'assemblea condominiale).

In ogni caso sono in atti la convocazione all'assemblea spedita tramite raccomandata alla residenza anagrafica (A. v. Colombo 26) e restituita al mittente il 15.2.2016 (come si evince dal report delle Poste italiane attestante l'estio della spedizione), nonché la successiva raccomandata con la quale veniva comunicato alla R. la copia del verbale di assemblea unitamente al preventivo esercizio 2016 (risultata consegnata in data 7.3.2016).

E' infine inammissibile l'eccezione di prescrizione formulata solo in comparsa conclusionale e quindi tardiva.

Le impugnazioni proposte sono quindi tutte palesemente destituite di fondamento e vanno rigettate

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate alla stregua del D.M. n. 55 del 2014 tenuto conto dello scaglione di riferimento in relazione al valore della controversia (tab. 2, scaglione da Euro 5.200,01 a Euro 26.000,00 in applicazione del principio ribadito da Cass. sez. 6-2 ord. n. 21227 del 28.8.2018 in materia di impugnazione di delibere condominiali) e della modesta attività processuale resasi necessaria, che giustifica la massima riduzione dei valori medi nella fase istruttoria.

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

Il Tribunale, in persona del giudice monocratico, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, nella causa iscritta al n. 829/2017 R.G.A.C., avente ad oggetto: IMPUGNAZIONE DELIBERE CONDOMINIALI

così provvede:

**RIGETTA** l'impugnazione delle delibere condominiali oggetto di causa;

**CONDANNA** parte attrice al pagamento delle spese processuali sostenute dal convenuto, liquidate in Euro 3715,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e Cpa come per legge e da liquidarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

Così deciso in La Spezia, il 22 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 24 marzo 2021.