STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE

AVV. ALFONSO MARRA

GIURISTA LINGUISTA

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO

DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI LINGUA OLANDESE PRESSO L'UNIVERSITA' DI UTRECHT

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE

TELEFONO: 335 69 48 594

E - MAIL : avvalfonso.marra@yahoo.it

SITO INTERNET: www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonso.marra.it

Caso pratico in tema di nullità della delibera condominiale per violazione dei diritti individuali del condomino

L'assemblea condominiale non può deliberare la soppressione del diritto di uso delle parti comuni a danno di alcuni condomini.

Inoltre la successiva delibera di annullamento della delibera precedentemente impugnata non determina la cessazione della materia del contendere se la seconda delibera è stata, a sua volta, impugnata da un altro condomino.

Infatti, come l'On.le Giudicante potrà accertare personalmente, esaminando la documentazione prodotta dalle attrici, a differenza di quanto affermato da controparte, la causa instaurata dal condomino

Tizio, pendente dinanzi al Tribunale di Roma in persona del G.M. Dott. Romolo Romani, avente per oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 01/01/2009, **non riguarda solamente il capo 1) della delibera suddetta, bensì tutta la delibera.**

E' evidente, quindi, l'interesse attuale ad agire delle attrici che non possono ritenersi soddisfatte dalla delibera assembleare del 01/01/2009 impugnata dal condomino Tizio, in via principale, nella sua totalità, avendo chiesto la declaratoria di nullità della delibera.

In caso di accoglimento della domanda principale del ricorso del suddetto condomino Tizio prenderebbe automaticamente vigore la delibera precedente impugnata dalle attrici. Pertanto in questo giudizio la suddetta delibera impugnata dalle attrici deve essere dichiarata nulla ovvero annullata relativamente al capo impugnato perchè illegittima ed illecita.

La convenuta Amministrazione Beni Comuni Parco Alfa è colpevole nei confronti delle attrici perchè ha tenuto un comportamento illecito, illegittimo e negligente non solamente al momento della creazione della delibera qui impugnata, ma anche successivamente.

Infatti la convenuta ha impiegato più di 8 mesi per annullare la delibera precedente.

Se la convenuta fosse stata accorta e diligente, appena avuto l'atto di citazione delle attrici Caia e Sempronia avrebbe potuto provvedere ad annullare solamente il capo, impugnato dalle attrici, della delibera oggetto del presente giudizio.

Purtroppo ciò non è avvenuto, in quanto essendo stato inserito l'annullamento della delibera per cui è causa, in un ordine del giorno molto ricco, **con ben 8 capi più il 9° per varie ed eventuali**, vi è stato il condomino Tizio che ha ritenuto opportuno e necessario per i propri interessi, impugnare in via principale tutta la delibera.

Di conseguenza, il probabile accoglimento della sua domanda principale travolgerà anche l'annullamento del capo della delibera precedente per cui è causa.

Come giustamente ha affermato la Cassazione con la sentenza n. 5390/2000, la situazione di perfetta rimozione di ogni ragione di contrasto deve essere chiaramente riconosciuta ed ammessa da tutte le parti interessate. In particolare, la cessazione della materia del contendere postula la composizione della lite ed il venir meno, in forza di un accadimento o fatto sopravvenuto, di ogni interesse dei contendenti alla prosecuzione del giudizio (Cass. n. 3645/2002).

Ancora, la S.C. di Cassazione con la sentenza n. 4034/2007 ha affermato:

<< Con riguardo alla posizione di chi ha agito in giudizio è necessario che la situazione sopravvenuta soddisfi in modo pieno ed irretrattabile il diritto esercitato così che non residui alcuna utilità alla pronuncia di merito >>.

Come già detto, le attrici non possono ritenersi soddisfatte dall'annullamento della delibera impugnata, essendo stata la seconda delibera a sua volta impugnata ed ancora sub iudice, di qui il loro interesse ad agire nel presente giudizio.

In ordine, poi, alla richiesta di controparte di rimettere la causa sul ruolo al fine di consentire una "necessaria istruttoria", va detto che la stessa ha puramente valore dilatorio onde rimandare nel tempo la condanna della convenuta. Infatti, fermo restando che il presente procedimento è per tabulas ed ha per oggetto semplicemente una questione di puro diritto, va comunque rilevato che la convenuta ben poteva articolare, nei termini concessi durante l'istruttoria, tutte le richieste che riteneva necessarie non essendo vincolata, in alcun modo, alle richieste delle attrici. Infatti la scansione temporale del processo, con la concessione dei termini di cui all'art. 183 c.p.c. 6° comma, non vincola assolutamente una parte in relazione alle richieste fatte dall'altra. In poche parole, ognuno chiede al Giudice ciò che ritiene opportuno di voler provare o contrastare. Nel caso di specie, controparte poteva benissimo insistere nella sua richiesta di prova testimoniale articolata nella seconda memoria depositata in atti; invece, aderendo alle richieste delle attrici di dichiarare cessata la materia del contendere con condanna della convenuta alle spese di lite per il principio della soccombenza virtuale, richieste poi successivamente revocate per l'avvenuta impugnazione della seconda delibera nelle more del presente giudizio, ha rinunciato, sua sponte, alle prove richieste e, quindi, è decaduta dall'attività istruttoria.

Infatti, anzichè aderire, avrebbe potuto diligentemente fare una riserva nel caso in cui la delibera condominiale che annullava la delibera impugnata dalle

attrici fosse stata, a sua volta impugnata come è poi successo. Tuttavia non l'ha fatto e, quindi, è decaduta.

Comunque, al di là di ogni ragionevole dubbio, bisogna osservare che la prova testimoniale richiesta da controparte risulta essere del tutto inutile in quanto vertente su fatti e circostanze del tutto ininfluenti atteso che il giudizio de quo riguarda la palese lesione del *diritto soggettivo di proprietà delle istanti Caia e Sempronia istanti e del diritto di usufrutto della sig.ra Caia, avendo la delibera impugnata trasformato di fatto il loro diritto di proprietà sulle parti comuni del parco in semplice servitù di passaggio.*

Quindi, il presente giudizio tende a rimuovere una grave ingiustizia, un'ingiusta prevaricazione dei diritti delle attrici, un palese e permanente ostacolo giuridico evitando che i consequenziali effetti negativi possano ricadere per sempre sui diritti delle attrici.

Inoltre, a tacer d'altro, è inammissibile ed infondata anche per mancanza di interesse ex art. 100 c.p.c. la richiesta di controparte che << *l'Onorevole Giudicante rimetta la causa sul ruolo onde consentire la necessaria istruttoria ... >>. Infatti avendo sostituito la delibera invalida con altra delibera, la convenuta Amministrazione Beni Comuni Alfa ha riconosciuto la fondatezza delle ragioni delle attrici.*

Di conseguenza, relativamente alla delibera qui impugnata non è possibile per la convenuta la "riviviscenza" delle richieste istruttorie atte a giustificare la fondatezza e la legittimità della delibera che essa stessa ha provveduto a sostituire con una nuova delibera che ha annullato la precedente.

La circostanza che tale seconda delibera sia stata impugnata, è un problema che riguarda le attrici, per le quali non è ancora cessata la materia del contendere, ma non la convenuta che dal punto di vista del diritto sostanziale ha riconosciuto con la delibera di annullamento di aver sbagliato e quindi non può oggi chiedere che sia espletata l'istruttoria per dimostrare la fondatezza delle proprie ragioni che ha già disconosciuto con la seconda delibera.

Si ricorda che l'interesse ad agire ed a resistere in giudizio ex art. 100 c.p.c. deve essere apprezzato in relazione all'utilità concreta che dall'eventuale accoglimento della domanda, dell'eccezione o del gravame può derivare al proponente (n. 13906/2002), prescindendo da ogni indagine sul merito della controversia e dal suo prevedibile esito (n. 3060/2002, conforme n. 10708/1993 e n. 7319/1993).

Nel caso de quo, come già detto, l'Amministrazione Beni Comuni Alfa ha già riconosciuto l'infondatezza e l'illegittimità della delibera qui impugnata.

Di conseguenza, oggi non può chiedere di essere ammessa a provare la fondatezza delle proprie ragioni per carenza d'interesse.

Riguardo all'illegittimità del mancato invio dell'avviso di convocazione all'attrice Caia.

Si ricorda che ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 disp. att. tutti i comproprietari hanno diritto di essere informati della riunione condominiale, sicchè a tutti deve essere inviato l'avviso di convocazione, non essendo applicabile per analogia l'art. 2347 c.c. che statuisce, in caso di comproprietà di un'azione, la sufficienza della comunicazione ad un solo comproprietario per essere efficace nei confronti di tutti.

Il citato art. 67 disp. att. non autorizza a ritenere che, per la valida costituzione dell'assemblea, sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari pro indiviso, essendo, invece, necessario che essi siano tutti avvertiti al fine di indicare quali di essi li rappresenterà in assemblea e la convocazione di tutti i comproprietari è il presupposto logico anche del sorteggio che deve essere fatto dal presidente dell'assemblea ove i comproprietari di un immobile non abbiano designato chi di loro li rappresenti alla riunione condominiale (in parole povere, per il sorteggio, i comproprietari devono essere presenti e, per esserlo, devono essere invitati).

Tuttavia è principio consolidato in giurisprudenza che affinché uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato è sufficiente che risulti provato anche per presunzioni

– sempre che le circostanze siano gravi, precise e concordanti, affidate alla valutazione del Giudice del merito – che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea ed abbia conferito sia pure verbalmente il potere di rappresentanza all'altro.

La fattispecie più frequente, a parte quella dei fratelli conviventi, è quella dei coniugi conviventi e comproprietari di un appartamento in regime di comunione legale.

Qualora, invece, sussista una situazione di separazione (legale o consensuale) con conseguente fissazione di differente residenza dei due coniugi, sia il marito che la moglie avranno diritto a ricevere l'avviso di convocazione.

Orbene, presupposto fondamentale della presunzione è la convivenza: **la mancanza di una convivenza non legittima l'opinione che gli argomenti abbiano formato oggetto di reciproca informazione e siano stati discussi tra i comproprietari (ex multis Cass. n. 3231/1984, n. 7630/1990, n. 1206/1996).**

Dunque, nel caso de quo, le attrici hanno dimostrato di risiedere in città diverse (Roma e Bari) e pertanto non vale per esse la suddetta presunzione. Di conseguenza, l'amministratore era tenuto ad inviare a ciascuna delle attrici, separatamente, l'avviso di convocazione.

Si osserva che le sentenze n. 1830/2000 e n. 1206/1996 indicate da controparte, non sono state bene interpretate da controparte stessa.

Infatti, per quanto riguarda la sentenza n. 1206 del 16/02/1996, in essa la S.C. di Cassazione puntualizza << ... qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa (nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto d'interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro) >>.

Dunque la presunzione è assolutamente rilevante nel caso de quo e tale presunzione riguarda sempre la convivenza.

Per quanto riguarda, invece, la sentenza citata da controparte n. 1830 del 18/02/2000 si osserva che, come risulta dalla massima riportata in Guida al Diritto n. 14 del 15/04/2000, che per comodità di lettura si deposita unitamente alla presente memoria, oltre a quanto scritto da controparte, la sentenza continua testualmente: << *In particolare l'esigenza che tutti i comproprietari siano stati preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia* >>.

Nel caso in esame controparte non ha dato la prova in che modo, nell'ambito del << *in qualunque modo* >> indicato in sentenza, la comproprietaria Caia sia stata preventivamente informata della convocazione dell'assemblea condominiale.