

Amministrazione Condominio
"Palazzo Penco"
Piazza de Marini 3
Genova

Genova, il 17 Gennaio 2012

RACCOMANDATA

Egregi
Signori Comproprietari

La S.V. è invitata all'**ASSEMBLEA STRAORDINARIA** che sarà tenuta in 1° convocazione il giorno 27 Gennaio 2012 alle ore 12 in Via Palestro 11 (cancello) interno 7, 3° piano – Genova, ed in **SECONDA CONVOCAZIONE**

Il giorno
30 Gennaio 2012
Ore 18.00

in
Via Palestro 11 interno 7 - Genova

Per discutere e deliberare sul seguente

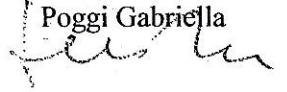
Ordine del Giorno

- 1) Impugnazione del verbale assemblea del 15/12/2011 avanzata dal condomino Lasagna relativamente alla delibera inerente al suo Wc – Nomina di legale a difesa del condominio e delibere
- 2) Delibera circa addebito quota per maggiori spese per pulizia pianerottoli, scale e ascensori lavandini e locale antibagno riferito al wc al secondo piano di proprietà Lasagna e circa l'orario di utilizzo di tale wc.
- 3) Varie.

Copia della citazione a disposizione su richiesta

Nel pregare la S.V. di voler essere presente o validamente rappresentata si porgono distinti saluti

L'Amministratore
Poggi Gabriella



Amministrazione Caseggiato
"Palazzo Penco"
Piazza De Marini 3
Genova

Il sottoscritto delega il signor a Rappresentarlo all'assemblea straordinaria del 27/30 Gennaio 2012 gli conferisce ampio mandato su ogni delibera, dando sin d'ora come rāto ed approvato ogni suo operato.

FIRMA

Amministrazione caseggiato
Piazza De Marini n. 3
16123 Genova

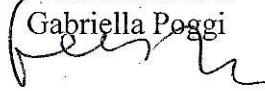
Genova 16 gennaio 2012

Egregi Signori Consiglieri del Condominio

Trasmetto Atto di citazione avanzato dal condomino Lasagna
per esame e comunico che a breve sarà convocata assemblea per le delibere conseguenti

In attesa porgo distinti saluti

L'Amministratore
Gabriella Poggi



All/

Via Palestro 11/7 16122 Genova – tel/fax 0108391544 – 0108398677 – poggibarbieri@tin.it

URGENTE
12 GEN 2012

COPIA

GIUDICE DI PACE DI GENOVA

Atto di citazione

Nell'interesse del Signor Pier Paolo Lasagna (C.F. LSGPPL45B23A436M), nato ad Arquata Scrivia (AL) il 23/02/1945, residente in Genova, Via E. Baroni 2/8, ed elettivamente domiciliato in Genova, Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A / D3, presso lo studio e la persona dell'Avv. Marta Roberti (C.F. RBRMRT84B49D969Z; P.E.C. marta.roberti@ordineavvgenova.it; FAX 010.541800), in virtù di mandato in calce al presente atto.

1683

- Attore -

Contro

Il Condominio di Piazza De Marini 3, Genova, in persona dell'Amministratore pro-tempore Signora Gabriella Poggi

- Convenuto -

Premesso:

IN FATTO

- 1) che il Signor Pier Paolo Lasagna è proprietario delle seguenti unità immobiliari site in Genova (di seguito "le unità immobiliari"): un locale adibito ad uso "bar" (di seguito "il Bar") sito in Archivoltò 5 Lampadi civici numeri 69 r e 71 r e un locale adibito a "gabinetto" a servizio del Bar (di seguito "il Servizio Igienico") posto al secondo piano del

112 GEN 2012

caseggiato di P.zza de Marini 3;

- 2) che a decorrere dal primo gennaio 2009 le predette unità immobiliari sono state concesse in locazione alla società **RISTOFIN S.A.S. di Domenico Scida** con contratto di locazione regolarmente registrato;
- 3) che in data 21/10/2011 l'Amministratore *pro-tempore* del condominio di Piazza De Marini 3 – del quale fanno parte entrambe le unità immobiliari - Signora Gabriella Poggi ha comunicato telefonicamente al Signor Lasagna che alcuni condomini avevano riscontrato che "persone esterne" al condominio (presumibilmente clienti del Bar) avevano utilizzato impropriamente il Servizio Igienico;
- 4) che a seguito della predetta comunicazione da parte dell'Amministratore *pro-tempore*, il Signor Lasagna aveva immediatamente contattato il locatario delle unità immobiliari, Signor Domenico Scida, il quale aveva assicurato al Signor Lasagna che sarebbe intervenuto per far cessare eventuali utilizzi impropri del Servizio Igienico;
- 5) che il Signor Lasagna avvisava immediatamente l'Amministratore *pro-tempore* in merito al suo intervento per far cessare comportamenti che avrebbero potuto arrecare disturbo ai condomini di Piazza De Marini 3;
- 6) che da tale data il Signor Lasagna non riceveva più, né da parte dell'Amministratore *pro-tempore* né dai condomini, alcuna segnalazione o lamentela riguardante le unità immobiliari (Bar e Servizio Igienico);

- 7) che con lettera datata 6 dicembre 2011, l'Amministratore *pro-tempore* inviava ai condomini di Piazza De Marini 3 avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria "che si sarebbe tenuta in prima convocazione il giorno 14 dicembre 2011 alle ore 12 in via Palestro 11 interno 7 Genova (...) e in seconda convocazione in data 15 dicembre alle ore 18 in Via Palestro 11 interno 7 Genova", per deliberare sul seguente ordine del giorno: "1) rendiconto e riparto e.es. 2010/2011, preventivo spese es. 2011/2012 e versamento acconti, delibere; 2) esame computo metrico estimativo rifacimento copertura caseggiato, delibere; 3) nomina Amministratore es. 2011/2012, delibere; 4) nomina Consiglio di condominio es. 2011/2012; 5) varie" (all.1);
- 8) che l'Assemblea si è riunita in seconda convocazione, in data 15 dicembre 2011 alle ore 18, essendo andata deserta la prima convocazione, senza l'intervento del Signor Lasagna, che non partecipava all'Assemblea;
- 9) che in data 23/12/2011 il Signor Lasagna riceveva, tramite lettera raccomandata inviatagli dall'Amministratore *pro-tempore*, copia del verbale dell'Assemblea del condominio tenutasi in data 15/12/2011; in particolare, dalla lettura del verbale dell'Assemblea, il Signor Lasagna apprendeva che l'Assemblea aveva deliberato su argomenti che non rientravano nell'ordine del giorno indicato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea; precisamente, il verbale conteneva, relativamente alle delibere assunte dall'assemblea sul punto 1) dell'ordine del giorno, quanto

di seguito riportato: *"L'Assemblea lamenta il grave disagio arrecato al Condominio dai clienti del bar che usufruiscono del WC al secondo piano del caseggiato. Sovente detti clienti sbagliano WC e si comportano in modo incivile ed ineducato, sporcando sia il vano antistante detto WC sia altri piani delle scale: si invita il proprietario a sensibilizzare i propri inquilini ad un uso moderato ed esclusivamente negli orari di servizio della portineria (...) e con assoluto divieto nelle altre ore per motivi di sicurezza degli abitanti e di dotare il WC all'interno del bar.*

L'Assemblea delibera di addebitare al proprietario una quota a forfait di Euro 500,00 annue già dall'anno in corso" (all. 2);

10) che, unitamente al verbale, con la medesima raccomandata 23.12.2011 di cui sopra il Sig. Lasagna riceveva una lettera con la quale l'Amministratore *pro-tempore* gli richiedeva quanto segue: *"chiedo di osservare quanto deliberato nell'assemblea 15.12.2011 di cui al verbale allegato relativamente all'uso del WC da parte dei clienti del bar e la invito ad adoperarsi affinché la situazione rientri nella normalità"* e indicava, oltre al pagamento del riparto esercizio 2011, *"+ € 500,00 USO WC CLIENTI BAR"* (all. 2);

IN DIRITTO

Le Sezioni Unite hanno chiarito che sono nulle le delibere condominiali prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito, 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; mentre sono annullabili le delibere con vizi, tra l'altro, relativi al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea (così Cass. S. U. 4806 del 07.03.2005).

Nella fattispecie, la delibera assunta dell'Assemblea dei condomini in data 15/12/2011 è nulla, annullabile o comunque invalida per le numerose ragioni elencate di seguito.

1) Sulla mancanza di informazione preventiva e sull'incompletezza dell'ordine del giorno

Il Signor Lasagna rileva l'invalidità della delibera assunta dell'Assemblea ordinaria del condominio di Piazza De Marini 3 in data 15/12/2011 relativamente al punto 1) dell'ordine del giorno nella parte trascritta sopra *sub 9*).

La Giurisprudenza ha costantemente precisato che affinché la delibera di un'assemblea di condominio sia valida, l'avviso di convocazione debba elencare specificamente gli argomenti da trattare, in modo da far comprendere a tutti i condomini i termini essenziali degli argomenti all'ordine del giorno e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione diretta o indiretta alla deliberazione (Cfr., *ex multis*, Cassazione n. 21298/2007; Cassazione n. 14560/2004; Cassazione n. 3634/2000; Cassazione n. 1511/1997). È stato altresì sottolineato che la disposizione dell'art. 1105 c.c., terzo comma, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente

informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare trova applicazione anche in materia di condominio di edifici (Cfr. Cassazione n. 3634/2000)

È evidente che, nel caso in esame, l'avviso di convocazione dell'Assemblea diffuso in data 06/12/2011 non indicava la questione oggetto di contestazione a carico del Signor Lasagna – l'utilizzo del Servizio Igienico da parte degli utenti del Bar - tra gli argomenti posti all'ordine del giorno. Peraltro, la maggior spesa addebitata al Signor Lasagna è stata deliberata nell'ambito del punto 1) dell'ordine del giorno relativo a *"rendiconto e riparto e.es. 2010/2011, preventivo spese es. 2011/2012 e versamento acconti, delibere"*, punto assolutamente non riconducibile all'imposizione di una maggior somma a carico del Signor Lasagna per il preteso utilizzo improprio del Servizio Igienico (comunque in proprietà esclusiva, non parte comune) da parte degli utenti del Bar.

E' del tutto evidente che la delibera, nella parte contestata dal Signor Lasagna, non solo è stata assunta in assenza di una qualsivoglia informazione preventiva a favore dei condomini (e in particolare del diretto interessato Signor Lasagna), violandosi così il diritto di informazione che è alla base di una corretta partecipazione del condomino all'amministrazione della cosa comune; ma non è neppure riconducibile a nessuno degli argomenti posti all'ordine del giorno, ed in particolare non rientra nell'argomento di cui al punto 1) dell'ordine del giorno.

Ne deriva l'annullabilità della delibera impugnata.

2) Sull'impossibilità dell'oggetto della delibera Assembleare.

In secondo luogo, il Signor Lasagna rileva la nullità della delibera Assembleare del 15/12/2011 in quanto avente un oggetto impossibile e/o comunque non rientrante nelle competenze dell'assemblea (v. Cassazione S.U. n. 4806/2005, cit. e, in dottrina. G. Terzaghi, Il Condominio, Milano, 2010, p. 278). L'Assemblea ha infatti deliberato su una materia che esorbita dal settore che può formare oggetto di delibera assembleare, ossia la disciplina delle parti comuni del condominio e, in particolare, l'approvazione del preventivo/rendiconto ex art. 1135, comma 1, nn. 2-3, c.c.. L'Assemblea pretenderebbe di imporre unilateralmente un "peso" – non consentito dalla legge – sull'utilizzo della proprietà esclusiva di un condomino, il Signor Lasagna, quale vorrebbe essere: (i) una limitazione di uso di una proprietà esclusiva quale il Servizio Igienico (non una parte comune) nonché, soprattutto, (ii) il preteso obbligo a carico del Sig. Lasagna di corrispondere annualmente una somma di Euro 500,00, peraltro senza alcuna motivazione legittima.

La pretesa dell'Assemblea di introdurre limitazioni di uso e un obbligo di pagamento di una somma, diversa e ulteriore rispetto a quanto dovuto dal Signor Lasagna in base alle disposizioni contenute nel Regolamento condominiale, e precisamente nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento, per di più relativamente a un bene in proprietà esclusiva (non una parte comune), costituisce un atto arbitrario da parte

dell'Assemblea, che rende nulla (o in subordine annullabile) la delibera Assembleare.

3) Sull'impossibilità per l'Assemblea di introdurre "sanzioni".

Dal tenore del verbale dell'Assemblea del condominio l'addebito al Signor Lasagna della predetta somma di Euro 500,00 sembra, in sostanza, essere impropriamente imposto a titolo di "sanzione". La natura di sanzione della delibera emerge se si considera che, con il nuovo addebito che l'assemblea pretenderebbe arbitrariamente di operare, le spese relative al Servizio Igienico di proprietà del Signor Lasagna aumenterebbero del 325% raggiungendo la somma complessiva di Euro 653,64 per l'esercizio 2011/2012, pur rimanendo inalterati i millesimi del Signor Lasagna.

In quest'ipotesi (irrogazione di una sanzione), l'Assemblea ha comunque ecceduto i propri poteri.

A riguardo, l'art. 70 disp. att. c.c. afferma che per le infrazioni al Regolamento di condominio può essere stabilito (dal medesimo Regolamento), a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire 100 (attualmente 0,5 Euro). La Cassazione ha precisato che il Regolamento condominiale non può prevedere un importo superiore a Euro 0,5 (n. 10329/2008; n. 948/1995) e che un'eventuale delibera in proposito è nulla in quanto *contra legem*. È stato altresì ribadito (*ex multis* Pretura Verona 12.02.1990) che tale sanzione – comunque non superiore a Lire 100, euro 0,5 - è applicabile solamente nel caso in cui sia prevista dallo stesso Regolamento, risolvendosi in caso contrario in una –ulteriore – lesione dei

diritti di godimento del singolo condomino sui beni comuni (in dottrina v. G. Terzago, *Il Condominio*, Milano, 2010, pp. 409 ss.).

Dal momento che il Regolamento di condominio di Piazza De Marini 3 non stabilisce alcuna “sanzione”, ne consegue che l’irrogazione di una “pena privata” nei confronti di un condomino (nella specie l’irrogazione di una sanzione di Euro 500 al Sig. Lasagna) è invalida e precisamente comporta la nullità (o in subordine l’annullabilità) della delibera.

4) Sulla mancata prova di un pregiudizio per il condominio

Per mera completezza, si sottolinea che l’assemblea dei condomini non ha minimamente precisato quale sarebbe la ragione giustificativa dell’addebito di Euro 500,00 e, in particolare, non ha provato la sussistenza di alcun pregiudizio in capo ai condomini derivante dall’utilizzo del Servizio Igienico (si ribadisce, proprietà esclusiva del Sig. Lasagna) da parte degli utenti del Bar. Comunque, anche nell’ipotesi in cui i condomini avessero subito un danno (ma così non è), avrebbero dovuto rivolgersi al giudice per ottenere tutela, non potendo certo “farsi giustizia da sé” attraverso un uso improprio dei poteri dell’assemblea del condominio, su materia evidentemente sottratta alla sua competenza, come già rilevato sopra. L’inesistenza di un pregiudizio, comunque, costituisce un ulteriore motivo di nullità (o, in subordine, di annullabilità), della delibera condominiale impugnata.

Tutto quanto sopra premesso,

Il Signor Pier Paolo Lasagna, come sopra rappresentato, assistito e domiciliato,

CITA

Il Condominio di Piazza De Marini 3, Genova, in persona dell'Amministratore *pro-tempore* Signora Gabriella Poggi, domiciliata per la carica in Genova, Via Palestro 11/17, a comparire nanti il Giudice di Pace di Genova, Giudice designando, all'udienza che si terrà il giorno **12 marzo 2012**, ore di rito e seguenti, nei locali di solite sedute, con invito a costituirsi nei modi di cui all'art. 319 c.p.c. con l'espressa avvertenza che, in caso di mancata costituzione, si procederà in sua contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

"Piaccia all'Ill.mo Giudice di Pace,

ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta,

previe le pronunce e declaratorie tutte del caso:

- accertare e dichiarare la nullità, annullabilità o comunque l'invalidità e quindi dichiarare improduttiva di qualsiasi effetto giuridico la delibera assunta dell'Assemblea ordinaria del condominio di Piazza De Marini 3 in data 15/12/2011 relativamente al punto 1) dell'ordine del giorno e limitatamente alla parte di seguito riportata:

"L'Assemblea lamenta il grave disagio arrecato al Condominio dai clienti del bar che usufruiscono del WC al secondo piano del caseggiato. Sovente detti clienti sbagliano WC e si comportano in modo incivile ed ineducato, sporcando sia il vano antistante detto WC sia altri piani delle scale: si invita il proprietario a sensibilizzare i propri inquilini ad un uso moderato ed esclusivamente negli orari di servizio della portineria (lunedì/venerdì dalle ore 8 alle ore 12,30 e

dalle ore 14 alle ore 18,30 ed al sabato dalle ore 9 alle ore 12) e con assoluto divieto nelle altre ore per motivi di sicurezza degli abitanti e di dotare il WC all'interno del bar.

L'Assemblea delibera di addebitare al proprietario una quota a forfait di Euro 500,00 annue già dall'anno in corso”

-condannare il Condominio di Piazza De Marini 3 al pagamento di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, ivi inclusi IVA e CPA come per legge”.

Con riserva di precisare, emendare e/o integrare le domande, produrre documenti, dedurre prove orali e indicare testimoni.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 115/2002 si dichiara che il valore della presente controversia è di Euro 500,00.

Si producono:

- 1) Avviso di convocazione in data 06/12/2011;
- 2) Raccomandata a/r Poggi/Lasagna in data 20.12.2011, ricevuta il 23.12.2011, contenente copia del verbale dell'Assemblea del condominio di Piazza De Marini 3 tenutasi in data 15/12/2011 e lettera dall'Amministratore *pro-tempore* al Signor Lasagna di oggetto: invio verbale e richiesta quote.

Genova, 11 gennaio 2012

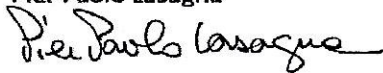
Avv. Marta Roberti



MANDATO – INFORMATIVA IN MATERIA DI CONCILIAZIONE AI SENSI DEL D. LGS. N. 28/2010: Il sottoscritto Signore Pier Paolo Lasagna (C.F. LSGPPL45B23A436M), nato Ad Arquata Scrivia (AL) 23/02/1945, residente in Genova, Via E. Baroni 2/8; informato, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del d. lgs. n. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, delega a rappresentarlo e difenderlo nel presente giudizio e successivi fasi e gradi di esso, anche di esecuzione ed opposizione eventuali conferendo ogni più ampio potere secondo l'uso e la legge, ivi compresi quelli di transigere, conciliare, rinunciare agli atti e accettare atti di rinuncia, farsi sostituire occorrendo, l'Avv. Marta Roberti (C.F. RBRMRT84B49D969Z), eleggendo domicilio presso lo studio e la persona di quest'ultima in Genova, Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A – D 3.

Genova, ¹¹ gennaio 2012

Pier Paolo Lasagna



La sottoscrizione è autentica.

Avv. Marta Roberti



RELATA DI NOTIFICA: Richiesto come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario
addetto all'UNEP Presso la Corte d'Appello di Genova ho notificato copia
conforme del suesteso Atto di citazione al Condominio di Piazza De Marini 3 in
persona dell'Amministratore *pro-tempore* Signora Gabriella Poggi, domiciliata
per la carica in Via Palestro 11/7 Genova, ivi recandomi e consegnandone
copia a mani di

0
RIO BS
GENOVA

all'Amministratore P. E. ha P. E. P.
12/1/12
9

Lidia Orsino
UFFICIALE GIUDIZIARIO BS
CORTE APPELLO GENOVA