

Tribunale di Lecco sentenza n° 701/2014

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 24.3.2011, i sigg.ri B.P. R.M., R.V., P.G. G.V.C., C.R., tutti condomini del Condominio di via _____ in Bellano, hanno impugnato la delibera condominiale assunta in data 22.2.2011, per le ragioni analiticamente esposte nell'atto introduttivo.

Si è costituito in giudizio il Condominio, chiedendo il rigetto delle domande attoree. Dopo un rinvio della prima udienza ex art. 181, primo comma, c.p.c., le parti sono comparse all'udienza del 12.10.2011, nella quale sono stati assegnati i termini ex art. 183, sesto comma, c.p.c..

La causa ha quindi subito diversi rinvii, essendovi stata inizialmente l'adesione delle parti all'invito alla mediazione facoltativa e successivamente la richiesta di sospensione ex art. 296 c.p.c. per una fase di trattativa stragiudiziale, che tuttavia non ha dato esito positivo.

Ritenuta la causa decidibile allo stato degli atti, senza necessità di procedere ad istruttoria, all'udienza del 15.1.2014 (dopo un differimento per adesione di una delle parti allo sciopero indetto dall'OUA), le parti hanno precisato le rispettive conclusioni, sulle quali la causa è stata trattenuta in decisione.

Preliminarmente si prende atto che la difesa attorea non ha coltivato, negli atti difensivi successivi alla prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c., l'eccezione di invalidità dell'avversa costituzione, mancando la delibera assembleare di autorizzazione alla nomina del difensore del condominio. In realtà risulta dal verbale di assemblea del 22.3.2011 che l'assemblea avesse conferito all'amministratore ampi poteri di costituirsi con l'Avv. R., ma anche con altri avvocati, proprio nelle cause di impugnazione delle delibere assembleari.

Quanto al merito della presente controversia -che si inserisce in un'annosa disputa tra i condomini di maggioranza e di minoranza (odierni attori)- vanno di seguito esaminati i singoli motivi posti a base dell'impugnazione della delibera assunta il 22.2.2011.

Sull'asserita nullità della delibera per omessa verbalizzazione simultanea.

La doglianza appare palesemente infondata proprio alla luce della giurisprudenza richiamata dalla difesa attorea: la circostanza che il verbale sia stato predisposto in anticipo (con eventuali aggiunte e correzioni apportate nel corso dell'assemblea) non esclude che sia assolto il requisito della verbalizzazione.

Del resto, la stessa difesa attorea non assume affatto che tale verbalizzazione si sia discostata da quanto effettivamente avvenuto nel corso dell'assemblea.

Sull'asserita nullità della delibera per la mancata formazione della tabella millesimale.

Gli attori eccepiscono che la delibera impugnata sia invalida, essendo stata assunta sulla base di un

conteggio di millesimi che fanno riferimenti ad una tabella millesimale revocata.

Nell'assemblea del 22.2.2010, è stato approvato il punto due dell'ordine del giorno, con conseguente revoca della delibera del 10.9.2010. Tale revoca è stata tuttavia espressamente disposta con riferimento alla nomina dell'amministratore nella persona di G.M., con conseguente annullamento di ogni atto successivamente assunto dal medesimo.

Poiché la revoca ha riguardato la nomina dell'amministratore e si è accompagnata all'annullamento degli atti dal medesimo compiuti, essa non può avere travolto l'approvazione delle tabelle millesimali, che è atto promanante dall'assemblea, distinto dalla nomina dell'amministratore e dagli atti dal medesimo compiuti.

Sull'asserita nullità della delibera di nomina del nuovo amministratore di condominio nella persona di M.M. per mancato raggiungimento del quorum necessario.

La difesa attorea eccepisce che due delle condomine che hanno determinato la formazione della maggioranza avrebbero dovuto essere delegate dai comproprietari e che mancando tale delega il loro voto non possa essere computato.

La mancanza di delega è tuttavia senz'altro superata dalla circostanza -riferita dalla stessa difesa attorea- della presenza contestuale in assemblea di detti comproprietari, il che sta a significare che essi erano senz'altro consenzienti o deleganti, rispetto al voto espresso, in quanto diversamente ne sarebbe stato verbalizzato il dissenso.

Sull'asserita nullità della delibera di nomina ad amministratore di condominio della sig.ra M.M. per abuso della maggioranza (eccesso di potere).

Il motivo di impugnazione è fondato.

È incontestato che con ricorso ex art. 1129 c.c., promosso dagli odierni attori in data 2.7.2008, sia stata chiesta la revoca dell'amministratore in carica, G.M. e la contestuale nomina di un amministratore giudiziario. Nel corso di tale procedimento M.G. si dimetteva dalla carica, ma le successive assemblee non riuscivano a nominare un nuovo amministratore, sicché il Tribunale nominava l'amministratore giudiziale e tuttavia poneva le spese del procedimento a carico del M. con la motivazione riportata a pag. 7 del ricorso introduttivo del presente giudizio, nella quale si dava atto del comportamento ostruzionistico dello stesso.

È altresì incontestato che in seguito alla donazione di una quota immobiliare da parte dei fratelli M.G. e G in favore della loro madre, si sia formata una diversa maggioranza, in virtù della quale M.G. è stato proclamato amministratore del condominio. Tale nomina veniva impugnata davanti al Tribunale, ma proprio il giorno prima dell'udienza di discussione della causa, essa veniva revocata dall'assemblea con la delibera impugnata in questa sede, con la quale si nominava contestualmente nuovo amministratore M.M.

Poiché M.M. è moglie di M.G. non v'è dubbio che la sua nomina sia stata adottata non tanto nell'interesse del Condominio, quanto nell'esclusivo interesse di quella maggioranza, alla quale si oppone la minoranza rappresentata dagli odierni attori.

Le ripetute iniziative giudiziarie e le condotte di G.M., che ha sempre evitato le decisioni giudiziarie, dando spontaneamente le dimissioni od ottenendo la revoca della sua nomina da parte dell'assemblea, dimostrano come la nomina di un condomino che promana dalla la maggioranza non è gradito alla minoranza e rappresenta per ciò solo un pregiudizio per l'interesse alla corretta gestione della cosa comune, che deve essere anzitutto garantito da una serena conduzione dell'amministrazione condominiale.

La delibera dell'assemblea di condominio può essere annullata per eccesso di potere allorché la maggioranza dei condomini, esprimendo il voto in assemblea, non faccia un uso legittimo del potere discrezionale conferito dalla legge, perseguendo -ad esempio- un interesse diverso da quello sociale ed esclusivo di un gruppo di soci, piuttosto che di tutti.

Anche di recente la Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 4216/2014 ha osservato che la figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condomini), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo; essa presuppone, tuttavia, la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe lesa insieme all'interesse del singolo.

In effetti, la giurisprudenza di legittimità ammette l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio, soltanto nel caso di decisione viziata da eccesso di potere che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune (art 1109 cod. civ.) (senti Cass. nn. 10611/1990, 25128/2008).

Tale grave pregiudizio appare sussistere nel caso di specie in cui la nomina ripetuta ad amministratore condominiale di M.G. o di persone a lui riconducibili ha ingenerato diversi contenziosi giudiziari, che compromettono una gestione condivisa della cosa condominiale e che comportano il rischio per il Condominio di esborsi economici legati alle spese legali e di lite (oltre agli esborsi per i compensi dell'amministratore, esposti dal M. e dalla moglie, in misura superiore a quella degli amministratori proposti dalla minoranza).

La stessa condotta processuale della parte convenuta rivela una totale chiusura della maggioranza a trovare un accordo con la minoranza, come dimostra l'avvicendamento di ben tre difensori in corso di causa (il quarto assisteva il Condominio nella fase stragiudiziale).

Sull'asserita nullità della delibera di cui ai punti n. 5, 6, 7, 8 10, 11, 12 dell'odg per abuso della maggioranza (eccesso di potere).

Anzitutto le delibere su tali punti dell'ordine del giorno non possono ritenersi viziata per il fatto che sono state assunte dopo le dimissioni del precedente amministratore, trattandosi di decisioni emanate dall'assemblea e non assunte dall'amministratore dimissionario.

Nell'annullamento per eccesso di potere non possono inoltre rientrare le decisioni di cui ai punti 5 (denominazione da attribuire all'edificio), 6 (apertura del conto corrente bancario), 7 (assicurazione dell'edificio), 8 (contatore condominiale enel), rispetto alle quali non appare derivare al Condominio alcun grave pregiudizio dalla loro adozione.

Sono invece invalide le decisioni ai punti 10 (approvazione rendiconto 2010), 11 (interventi di manutenzione straordinaria) e 12 (approvazione bilancio preventivo) dell'impugnata delibera.

La difesa attorea, sin dal ricorso introduttivo, ha compiutamente argomentato sul fatto che nel rendiconto per l'anno 2010 risultino spese asseritamente sostenute dal M. e da sempre contestate dalla minoranza.

Sul punto la difesa del condominio, in comparsa di costituzione non ha argomentato alcunché sicché la circostanza deve ritenersi non contestata e l'approvazione del consuntivo, comprensivo di queste spese, appare viziata da eccesso di potere per abuso della maggioranza.

Si osserva come la più recente giurisprudenza della Corte di legittimità abbia indicato nell'onere di contestazione tempestiva uno dei principi che sottendono tutto il sistema processuale, derivando esso non solo dall'art. 167 e dall'art. 416 c.p.c., ma anche dal carattere dispositivo del processo (che comporta una struttura dialettica a catena), dal sistema delle preclusioni (che comporta per entrambe le parti l'onere di collaborare, fin dalle prime battute processuali, a circoscrivere la materia controversia), dai principi di lealtà e probità posti a carico delle parti e, soprattutto, dal generale principio di economia (che deve informare il processo, avuto riguardo al novellato art. 111 Cost.). Ne consegue che ogni volta che sia posto a carico di una delle parti un onere di allegazione (e prova), l'altra ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile, dovendo, in mancanza, ritenersi tale fatto pacifico e non più gravata la controparte del relativo onere probatorio (cfr. sentt. Cass. nn. 12636/2005, 1540/2007, 5356/2009, 10860/2011: sono alcune delle pronunce in cui la Corte di Cassazione ha affermato in via interpretativa quel principio di non contestazione dei fatti allegati, che oggi trova espressa formulazione nel novellato art 115 c.p.c.).

Del pari priva di contestazione tempestiva è rimasta l'allegazione attorea (pag. 23 e 24 del ricorso) secondo cui l'esigenza di ritinteggiatura della facciata (punto 11 dell'odg) sia sorta soltanto dopo l'esecuzione di opere di ristrutturazione poste in essere dai condomini M.G. e M.G.. Tale affermazione non trova alcuna smentita nella comparsa di costituzione e risposta, che non scende neppure nel merito di tale questione.

Ne consegue che anche la delibera di pone integralmente a carico di tutto il condominio le spese di ritinteggiatura appare il risultato di un abuso della maggioranza.

L'approvazione dei lavori di ritinteggiatura è quindi invalida e tale invalidità si estende anche all'approvazione del bilancio preventivo (punto 12), che comprende queste spese.

Risulta del resto documentalmente e non è contestato che sia il rendiconto che il bilancio preventivo siano stati redatti nel corso dell'assemblea, senza dare modo ai condomini di esaminarli preventivamente.

In definitiva la delibera impugnata va annullata in relazione all'approvazione dei punti dell'ordine del giorno nn. 4,10,11,12.

Le spese di lite seguono la soccombenza del Condominio e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel merito del giudizio promosso da B.P., R.M., R.V., P.G., G.V.C., C.R., con ricorso depositato il 24.3.2011, nei confronti di Condominio di via _____, in Bellano, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa od assorbita,

annulla

la delibera approvata il 22.2.2011 dal Condominio di Via _____ in Bellano limitatamente ai punti 4,10,11,12 dell'ordine del giorno;

condanna

Condominio di Via _____ in Bellano a rifondere alla parte attrice le spese di lite, liquidate in € 6.500,00 per compensi professionali, € 382,00 per anticipazioni, oltre al rimborso delle spese forfettarie pari al 15% dei compensi professionali, iva e epa, se dovuti, come per legge.

Lecco, 13 giugno 2014

Il Giudice

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com