

Tribunale Bari, Sentenza 14 ottobre 2014, n. 4413

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 15.06.2010 il Sig. CO.Gi. conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale il Condominio convenuto per sentir accogliere le seguenti conclusioni: "preliminarmente sospendere l'efficacia della delibera impugnata; nel merito, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e comunque inefficace e priva di ogni e qualsivoglia effetto e valenza giuridica le delibere assunte dalla assemblea ordinaria del Condominio in (...) in data 22 maggio 2010 relativamente al punto 1) dell'ordine del giorno (relazione e approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/2009; al punto 2) approvazione bilancio preventivo dell'anno 2010; al punto 4) per indeterminatezza dell'oggetto ed incompetenza. Il tutto con vittoria di spese e competenze di lite.

Con comparsa di risposta del 17.12.2010 si costituiva in giudizio il condominio concludendo per l'integrale rigetto della domanda attorea.

L'istanza di sospensione veniva rigettata.

Poiché la causa non richiedeva attività istruttoria veniva disposto rinvio per la precisazione delle conclusioni. Successivamente veniva disposto rinvio per la discussione a norma dell'art. 281 sexies c.p.c.

All'udienza del 03. 10.2014 all'esito della discussione la causa veniva decisa con sentenza letta in udienza.

Preliminarmente va affrontata l'eccezione di difetto di rappresentanza processuale dell'amministratore sollevata da parte attrice.

Al riguardo deve rilevarsi l'infondatezza della eccezione. Poiché ai sensi dell'art. 1130 c.c. n. 1 spetta fra l'altro all'amministratore di eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini, ne rinviene che, così come lo stesso può autonomamente proporre tutte le azioni tendenti a detto scopo, così lo stesso può essere evocato in giudizio e può ugualmente resistervi autonomamente in sede di impugnazione delle delibere della cui esecuzione si discute. Se così non fosse si consentirebbe a qualsiasi condomino, con la impugnazione anche solo pretestuosa, di ottenere una nuova convocazione assembleare che, con la concessione dell'autorizzazione a resistere in giudizio, riesamini la validità ed opportunità della delibera impugnata.

A ciò aggiungasi che l'assemblea condominiale aveva espressamente autorizzato l'amministratore resistere in giudizio con la delibera del 25.09.2010 confermata altresì alla assemblea del 28.02.2011.

Riguardo al merito della impugnazione si rammenta che con un'importante pronuncia la Suprema Corte (Cass. Sezioni Unite, 7.3.2005, n. 4806) ha dettato i criteri discretivi fra le delibere condominiali nulle e quelle annullabili: le prime sono quelle prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), con

oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, quelle comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, da qualificare come 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. Venendo al primo motivo di opposizione, va precisato che in materia di interpretazione delle delibere condominiali si applicano i principi oggi vigenti in materia contrattuale, vale a dire, nello specifico, i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. [1362 e segg. cod. civ.](#), privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, come dato da cui emerge in modo diretto ed immediato la volontà delle parti, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico (cfr., ex multis, Cass. Sez. II, 21.9.2011, n. 19223 e Cass. Sez. II, 28.2.2006, n. 4501).

Il verbale dell'assemblea condominiale ha, in particolare, la funzione di documentare lo svolgimento di tutte le attività compiute allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti e assenti, di controllare la regolarità dello svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative (cfr. Cass. sez. II, 13.11.2009, n. 24132).

Con la domanda introduttiva l'attore impugna la deliberazione emessa in data 22.05.2010 dal Condominio convenuto deducendo una serie di vizi della deliberazione.

Esaminando il primo motivo di opposizione, l'attore deduce che la deliberazione sarebbe viziata in quanto avrebbe conteggiato deleghe relative ad altra assemblea.

Dalla documentazione prodotta si evince senza ombra di dubbio che la indicazione nelle deleghe della data del 22 maggio 2009 invece che la data del 22 maggio 2010 è frutto di un errore di stampa in quanto la convocazione dell'assemblea era per il 22 maggio 2010 che è la data in cui effettivamente avvenne l'assemblea come risulta dallo stesso verbale e come indicato nell'avviso di convocazione contenente anche la delega con data errata.

In ordine alla mancanza delle maggioranze prescritte dalla legge per l'approvazione del rendiconto 2010, tale deduzione appare infondata. Infatti dall'esame del verbale dell'assemblea si evince che la delibera sul punto è stata assunta dalla maggioranza dei condomini.

Pertanto, atteso che erano presenti condomini per millesimi 559,64 si deduce che la decisione è stata presa da condomini conformemente a quanto previsto dall'art. 1136 c.2 c.c.. Come pure, sempre dalla lettura del verbale, si evince che sono stati correttamente individuati i condomini personalmente presenti o presenti per delega per cui all'atto della votazione era sufficiente indicare il nominativo dei condomini contrari mentre non era necessaria l'indicazione dei nominativi di tutti gli altri favorevoli.

Anche gli altri motivi di opposizione formulati dall'attore sono privi di fondamento giuridico.

Infatti la contestazione in ordine alle spese riportate in bilancio (in realtà formulata in modo generico) va disattesa in quanto l'amministratore ha diligentemente indicato e documentato le spese effettuate ivi comprese tutte le utenze pagate in ritardo a causa della morosità di alcuni condomini.

Inoltre, la contabilità dell'amministratore condominiale non dev'essere tenuta con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci societari, essendo invece sufficiente che la stessa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le singole voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (cfr., Cass. Sez. II, 23.1.2007, n. 1405). Né si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare o siano oggetto di analitico dibattito alla stregua della documentazione giustificativa in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore (così Cass. Sez. II, 25.5.1984, n. 3231). Anche la opposizione in ordine all'approvazione del bilancio preventivo va rigettata sia per quanto riguarda la mancanza di indicazione dei condomini assenzienti, come già sopra specificato e sia riguardo alla spesa stabilita preventivamente per il bilancio 2010 in quanto non vi è alcuna differenza su quanto stabilito nel bilancio preventivo del 2009. Tutte le altre questioni restano assorbite.

In conclusione la domanda di opposizione alla delibera del 22 maggio 2010 è infondata e deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico dell'attore.

P.Q.M.

Pronunciando definitivamente sulla domanda proposta da CO.Gi. nei confronti del Condominio convenuto in persona dell'amministratore p.t., con atto di citazione del 15.06.2010, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) condanna l'attore, al pagamento in favore del condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., delle spese del giudizio, che si liquidano in complessivi Euro 3.000,00, oltre accessori di legge.

Così deciso in Bari il 3 ottobre 2014.

Depositata in Cancelleria il 14 ottobre 2014.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com