

Tribunale di Cagliari sentenza 2592, sezione Civile, del 29-09-2014

MOTIVI DELLA DECISIONE

A

Con citazione ritualmente notificata l'attore ha sostenuto:

"(...)

"1) Il dottor I.R. è proprietario, in Cagliari, di un immobile ad uso abitativo sito in via (...), facente parte del Condominio dello stabile di via (...), in Cagliari.

2) Nel predetto condominio dal 2000 erano in corso di esecuzione alcuni lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale.

3) Durante gli stessi è emersa la necessità di effettuare diverse opere aggiuntive, riguardanti le singole proprie dei condomini, quali:

la ricostruzione dei balconi del primo e secondo piano ed inoltre,

la ricostruzione del parapetto dell'attico per una spesa di Lire 10.040.000,

la guaina del parapetto dell'attico per Lire 2.600.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 5 tipo A per Lire 1.384.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 5 tipo B per Lire 1.006.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 5 tipo C per Lire 1.087.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 4 tipo C per Lire 714.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 3 tipo A per Lire 1.384.000;

la ricostruzione del pavimento dei balconi al piano 5 tipo A per Lire 980.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 5 tipo B per Lire 642.000;

la ricostruzione del parapetto dei balconi al piano 3 tipo C per Lire 714.000;

oltre alla ricostruzione dei piastrini dei parapetti dei balconi n. 3 grandi per Lire 3.657.000; e n. 7 piccoli per Lire 3.500,00.

Alle somme sopra indicate deve essere aggiunta l'Iva di legge.

- 4) Il dottor I.R., vista l'urgenza di provvedere al fine di non esporre i terzi ai pericoli di crollo di parti del balcone di sua proprietà provvedeva immediatamente alla ristrutturazione integrale dei balconi di sua proprietà, effettuando il pagamento integrale delle spese dell'intervento.
- 5) Il costo dei lavori sostenuto dall'attore per ristrutturare i balconi di sua proprietà è stato pari a Lire 3.080.000, pari ad Euro 1.590,69, (doc. 1) e nessun altro condomino ha contribuito economicamente per tale esborso.
- 6) Il 13 giugno 2001, durante una assemblea del condominio convenuto, il direttore dei lavori in corso di esecuzione nel condominio, l'ingegner A. informava che il parapetto dei balconi situati nel condominio non corrispondeva a norme di sicurezza in quanto gli stessi non erano ancorati alla struttura in calcestruzzo, per cui suggeriva che venissero ricostruiti (doc. 2)
- 7) L'assemblea il 13.06.2001 (doc. 2), per quanto non necessario essendo i balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini, deliberava che la demolizione e la ricostruzione del parapetto dei balconi sarebbe stata a carico del singolo condomino, che avrebbe deciso, sotto la sua responsabilità in quale modo intervenire.
- 8) In data 18.06.2007 si teneva una assemblea condominiale (doc. 3) con, tra gli altri, il seguente argomento all'ordine del giorno: Transazione Mediterranea/Condominio, approvazione transazione, stato finale dei lavori straordinari e relativa ripartizione.
- 9) Il dottor I.R. non poteva partecipare all'assemblea e quindi conferiva una delega specifica, con chiare indicazioni di voto (doc. 4), al condomino ing. L.;
- 10) Sull'argomento all'ordine del giorno specificato al precedente punto 8 il dottor R. esprimeva voto contrario all'approvazione di tale argomento all'ordine del giorno.
- 11) La delega con le chiare indicazioni di voto veniva letta in sede di assemblea e quindi tutti i presenti erano edotti del voto contrario espresso dal dottor R. e dagli altri condomini, A.R., M.R., R.R. e la signora F.P. (doc. 4); tale delega veniva allegata al verbale di assemblea, come sia potuto appurare alcuni giorni addietro.
- 12) Solitamente l'amministratore del Condominio, dopo lo svolgimento delle riunioni, inviava il verbale per esteso di quanto deliberato con la specificazione di quanto accaduto.
- 13) Con riferimento all'assemblea 18.06.2007 il verbale non veniva inviato.
- 14) Successivamente a tale data il dottor R. riceveva solleciti di pagamento senza che venisse dettagliata la ragione della richiesta.
- 15) Il dottor R., con nota in data 16.07.2007 (doc. 5), dava la disponibilità a pagare quanto di sua competenza, previo dettaglio delle singole voci di spesa che gli venivano attribuite al fine di verificare che fossero dovute.
- 16) L'Amministratore del Condominio, infatti, continuava a chiedere somme non dovute, addebitando al dottor I.R. quota delle spese di ristrutturazione dei balconi del 2P, Spiano.

17) Con documento datato 21.01.2008 (doc. 6) l'amministratore del condominio convenuto intimava di pagare la somma di Euro 3.658,00, preannunciando che decorsi 5 giorni dal ricevimento del sollecito si sarebbe proceduto al recupero coattivo del presunto credito.

18) L'attore si rendeva conto che la somma richiesta era superiore a quanto dallo stesso dovuto tenuto conto dell'importo complessivo dei lavori sulle parti condominiali in rapporto alla sua quota dei millesimi di proprietà del condominio.

19) Il dottor R. unitamente ai tre figli, anch'essi singoli condomini dell'edificio di via X, con 4 singole richieste (doc. 7) chiedevano di ottenere copia del verbale di assemblea dell'ultima riunione di condominio del 18.06.2007.

20) Con nota accompagnatoria datata 23.01.2008 l'Amministratore di condominio inviava per la prima volta, in data 24.01.2008, il verbale per esteso dell'assemblea (doc. 8), indirizzandolo via fax all'utenza telefonica del dottor M.R., senza inviare alcuna ripartizione ed alcuna specifica dei criteri utilizzati per ripartire le spese.

21) In tal modo anche l'odierno attore, indirettamente, apprendeva quanto era accaduto in occasione dell'ultima assemblea e ravvisava i presupposti per l'odierna impugnazione.

22) L'assemblea condominiale il 18.06.2007 ha deliberato anche su argomenti che non erano di sua competenza.

23) Nonostante la manifestazione di voto contrario, del dottor I.R. e dei signori A.R., M.R., R.R. e signora P., per un totale di 406,23 millesimi, veniva verbalizzata una approvazione della delibera all'unanimità:

"punto primo) L'assemblea dopo ampia discussione delibera all'unanimità di approvare la transazione, come da bozza allegata alla convocazione, deliberando lo stato finale dei lavori per un totale di spese, espresse in Lire di Lire 137.381.920 ed entrate per Lire 101.444.410 con un disavanzo di Lire 35.937. 510 pari ad Euro 18.360,18.... "(doc. 3).

24) L'Assemblea condominiale suddetta, non ha deliberato alcunché in ordine ai criteri di ripartizione dei lavori, quindi manca un elemento integrante della volontà assembleare e cioè la formale dichiarazione deliberante di approvazione;

inoltre alcuna tabella di ripartizione veniva allegata al verbale e/o sottoscritta dai condomini, e/o trascritta nel registro quindi non si ha certezza in ordine a quale sia la tabella utilizzata ed i criteri utilizzati per ripartire le spese.

25) Si consideri che l'ordine del giorno era del tutto generico perche non si faceva riferimento a quali tabelle di ripartizione erano oggetto di votazione; nel corso di circa 7 anni l'amministratore ha ipotizzato diverse ripartizioni di spese.

26) Il richiamo alle tabelle di ripartizione già consegnate è quindi del tutto generico perché nell'ordine del giorno e nella delibera votata viene omessa l'indicazione di quali effettivamente siano.

27) In questa situazione di incertezza, comunque, la delibera è gravemente lesiva dei diritti della proprietà del dottor I.R. perché, pur essendo radicalmente illegittima e/o nulla, comunque espone il dr. R. a richieste di pagamenti di somme maggiori di quelle dovute (doc. 6).

Sulla deliberazione di cui al punto n. 1) dell'ordine del giorno

Tale determinazione è illegittima e gravemente lesiva dei diritti dell'attore per le ragioni che di seguito si espongono.

28) L'art. 1117 del codice civile individua quelle che sono le parti comuni dell'edificio condominiale, ed i balconi non rientrano tra quelle parti che vengono considerate comuni.

L'art. 1135 del codice civile individua quelle che sono le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, e ovviamente le competenze sono limitate alle parti comuni dell'edificio.

29) I balconi presenti nell'edificio situato in Cagliari, Via (...), sono "aggettanti".

30) La Suprema Corte ha affermato, anche da ultimo, che "... nel caso dei balconi aggettanti, i quali sporgendo dalla facciata dell'edificio, costituiscono un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono; e non svolgendo alcuna funzione di sostegno, né di necessaria copertura dell'edificio non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani, ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono" (Cass. Civile, Sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913).

31) La Suprema Corte ha affermato, anche da ultimo, che "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale. ... con oggetto che non rientra nelle competenze dell'assemblea, le delibere che incidono... sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini,....."(Cass. Civile, Sez. un., 07 marzo 2005, n. 4806); ed inoltre ha affermato il seguente principio:

"La deliberazione dell'assemblea di un condominio che, applicando erroneamente l'art. 1126 c. c., abbia addebitato a carico di un condomino una quota delle spese di riparazione della terrazza a livello del piano sovrastante, sovrastata a sua volta da altre terrazze sulla prosecuzione in altezza dell'edificio (destinata come tale non tanto ad assolvere a una funzione di copertura dei piani sottostanti quanto e soprattutto a dare un affaccio ed ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata) è nulla per indebita invasione della sfera di proprietà del singolo condomino con la conseguenza che l'impugnazione della delibera non è soggetta al termine di decadenza di cui all'articolo 1137, ultimo comma, c. c. "(Cass. Civile, Sez. II, 21 dicembre 2000, n. 16067).

32) La giurisprudenza di merito ha affermato il seguente principio:

"Poiché né l'assemblea condominiale, né tanto meno l'amministratore possono assumere decisioni che riguardino proprietà esclusive, il contratto di appalto per i lavori di manutenzione dell'edificio condominiale voluto dall'assemblea e posto in essere dall'amministratore non può mai contenere opere coinvolgenti le unità immobiliari appartenenti ai singoli condomini (ovvero da compiersi su solai, balconi o terrazze appartenenti ai proprietari degli appartamenti). Ne consegue che il condominio è legittimato a commettere l'appalto e ad adempiere le relative obbligazioni solo

limitatamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni ex art. 1117 c. c.. (Tribunale di Nocera Inferiore, Sez. II, 31 gennaio 2005).

33) L'Assemblea del Condominio convenuto ha deliberato l'esecuzione di lavori su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini del terzo, quarto e quinto piano, e ne ha addebitato le relative spese pro quota anche ai condomini non proprietari dei balconi suddetti, tra cui il dottor I.R.

34) Quest'ultimo si è fatto carico di ristrutturare a propria cura e spese i balconi di sua proprietà (doc. 2), senza ricevere contributi dagli altri condomini; con la delibera impugnata all'attore viene chiesto di partecipare pro quota alla ripartizione delle spese relative alla ristrutturazione degli altri balconi, ed addirittura al rifacimento della pavimentazione dei balconi del terzo, quarto e quinto piano dell'edificio condominiale.

35) L'Assemblea del Condominio convenuto inoltre ha deliberato l'esecuzione di lavori sulla terrazza a livello dell'appartamento dell'ultimo piano, che funge anche da lastrico solare, di proprietà esclusiva dell'ing. R.B., Presidente dell'assemblea condominiale in data 18.06.2007 oggi impugnata.

36) Si consideri che la disciplina del lastrico solare è estesa e si applica anche alle terrazze a livello, qualora fungano anche da lastrico solare.

La Suprema Corte, con riferimento alla terrazza a livello che funge anche da copertura dei piani sottostanti, ha affermato che "... sono a carico esclusivo del proprietario di questa tutte le spese di rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari, in quanto esse servono non alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza. (Cass. Civile, Sez. III, 01 dicembre 2000, n. 15389); ed anche "... sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere, ecc., collegate alla sicurezza del calpestio) (Cass. Civile, Sez. II, 25.02.2002, n. 2726).

37) L'Assemblea dei condomini non può addebitare al Condomino Dottor I.R. delle spese individuali che gravano sugli altri condomini, perché tali delibere incidono su diritti individuali inviolabili per legge e pertanto sono nulle.

38) Esaminando il testo integrale della delibera assembleare del 18.06.2007, inviato in data 24.01.2008 al fax del dottor M.R. (doc. 7) si evincono anche altri motivi di illegittimità, e/o nullità e/o annullabilità.

39) Come esposto in precedenza il dottor I.R., unitamente ad altri condomini, per un totale di 406,23 millesimi di proprietà avevano rilasciato una delega di voto all'ing. L., che risulta essere stata letta in assemblea ed allegata al verbale medesimo.

40) Pertanto tutti i condomini presenti erano a conoscenza della manifestazione di voto contrario di tanti condomini che rappresentavano 406,23 millesimi di proprietà e nonostante questo, illegittimamente, è stato fatto constare che: "L'assemblea dopo ampia discussione delibera all'unanimità di approvare la transazione, come da bozza allegata alla convocazione, deliberando lo stato finale dei lavori per un totale di spese, espresse in Lire di Lire ì 37.381.920 ed entrate per Lire 101.444.410 con un disavanzo di Lire 35.937.510 pari ad Euro 18.560,18 (doc. 3).

41) Il verbale quindi non risulta essere conforme alle indicazioni di voto espresse ed il dottor I.R., ad ogni fine, non ratifica l'operato e la manifestazione di voto pronunciata dal proprio delegato in assemblea.

Sulla deliberazione di cui al punto n. 3) dell'ordine del giorno

42) L'Amministratore risulta aver presentato le proprie dimissioni in sede di assemblea condominiale 18.06.2007, quindi per poter essere incaricato di amministrare il condominio convenuto è necessario che quest'ultimo adotti una valida delibera di conferimento di incarico.

43) Nel verbale non si evince in quale modo l'Assemblea condominiale, con riferimento alle dimissioni rassegnate dall'Amministratore, abbia potuto deliberare che: "non accetta, confermando G.D."

44) Sul questo argomento all'ordine del giorno non esiste la prova di una avvenuta votazione, non è indicato chi abbia votato a favore e chi abbia espresso voto contrario, quindi non si è in grado di verificare la legittimità meno di quanto è successo e tanto meno se sia stata adottata una valida delibera con le necessarie maggioranze.

Pertanto, in questa situazione, è indubitabile che l'amministratore del Condominio convenuto deve considerarsi dimissionario a tutti gli effetti di legge, e pertanto è necessario procedere alla nomina di un nuovo amministratore del condominio convenuto.

45) L'Amministratore del Condominio, anche se cessato dalla carica perché dimissionario, continua ad esercitare i suoi poteri, compresa la rappresentanza in giudizio fino a che non sia validamente sostituito con la nomina di altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini. (Cass. Civile, sez. II, 21 dicembre 1987, n. 9501).

46) Il sottoscritto avvocato, al fine di evitare di dover procedere giudizialmente, ha invitato il signor G.D. a convocare una assemblea condominiale avente ad oggetto i criteri di ripartizione delle spese di ristrutturazione, ma tale invito non ha ricevuto alcun riscontro (doc. 8)."

Su tali assunti l'attore ha assunto le seguenti conclusioni:

A) accertare l'inesistenza, o in subordine la nullità, l'illegittimità e/o l'invalidità, e/o l'inopponibilità, per i motivi indicati nella superiore parte espositiva e per gli altri che meglio si esporranno in corso di causa, della delibera assembleare in data 18.06.2007 dall'Assemblea del Condominio di Via (...) - Cagliari ed in particolare con riguardo alle deliberazioni individuate nei punti n. 1 e 3 del verbale di assemblea, e per l'effetto dichiarare inesistente, o in subordine dichiarare nulla e/o annullare le predette delibere dell'Assemblea Condominiale, e comunque dichiararle inopponibili e/o di nessun effetto per il dottor I.R., e per l'effetto dichiarare invalido, nullo e/o insistente ogni atto conseguente alla delibera impugnata.

B) Per effetto dell'accoglimento delle precedenti conclusioni sub A, dichiarare tenuto e condannare il Condominio di Via (...) - Cagliari, con sede in Cagliari, in persona del legale rappresentante, a restituire al dottor I.R. tutte le somme che quest'ultimo ha pagato e/o pagherà in più rispetto a quanto sarebbe stato dovuto.

Con gli interessi legali ed in via di anatocismo, e con ristoro del maggior danno determinato dall'indisponibilità delle somme dalla data della corresponsione dei pagamenti riconosciuti come non dovuti.

In tutti i casi

C) Con il rimborso delle spese, dei diritti e degli onorari del giudizio, maggiorati del rimborso forfettario del 12,5% per spese generali, oltre IVA e CPA come per legge.

B

Costitutosi il condominio convenuto ha sostenuto:

"(...)

Assemblea del 18/6/2007

a) La prima contestazione è inerente l'approvazione della transazione tra Condominio e Soc. M. r.l. inerente la causa pendente nanti il Tribunale di Cagliari - in funzione di Giudice Monocratico dott.ssa M. G. B.

iscritta al RAC 2906/2003.

Detta vertenza aveva ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo proposto dalla Soc. M. r. l. avverso il Condominio di Via (...) Cagliari per il mancato parziale pagamento dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio. Sul punto lamenta l'attore due aspetti preliminari:

- 1) Mancanza di approvazione della ripartizione dei costi deliberati da corrispondere in via transattiva alla Soc. M. r. l. per definire la vertenza;
- 2) L'assunzione della delibera interveniva con il voto unanime, mentre i sig. ri R.I., A., M., R. e sig.ra P. deleganti l'ing. L., presente all'assemblea, votavano contro la delibera come da dichiarazione letta dall'ing. L. prima delle espressioni di voto.

Con riferimento alla ripartizione, non essendo intervenuta alcuna modifica sulle somme richieste dalla Soc. M. con il contratto di appalto approvato definitivamente dall'assemblea del 12/6/2000 e relativa ripartizione dei costi, alcuna modifica è stata apportata con la delibera del 18/6/2007 all'originale riparto approvato sin dalla delibera del 13. 06. 2001 e successivamente 15. 04. 2002 in cui viene rimessa alla determinazione del Direttore dei Lavori la determinazione dei costi di lavori e la loro ripartizione.

Il direttore dei lavori presentava il riparto che veniva presentato ai condomini e allegato nella delibera del 03. 10. 2006.

È opportuno evidenziare, sotto tale profilo, che il riparto presentato all'assemblea del 18. 06. 2007 è identico a quello redatto dal Direttore dei Lavori.

Infatti la transazione con la Soc. M. r. l. prevede, da un lato, il pagamento dell'intero prezzo dei lavori da parte del Condominio e, dall'altro, l'esecuzione di alcune opere ritenute non a regola d'arte da parte della Soc. M. r. l.

Accanto a ciò le parti, nell'atto transattivo, dichiaravano di abbandonare la controversia con reciproche rinunce e compensazione integrale delle spese di causa.

Altro profilo è la dichiarazione letta dall'ing. L., delegato, dei I.R R.I., A., M., R. e sig.ra P. che a detta dell'attore enunciava voto contrario.

Dalla lettera della dichiarazione sul punto 1) dell'ordine del giorno si evince testualmente: "... omissis... Si invitano i I.R condomini, prima di definire il rapporto con l'impresa appaltatrice, a fare, se lo ritengono opportuno, dichiarazioni e richieste e si invita l'Amministratore a farsi portavoce di tali richieste con il Direttore dei Lavori... omissis...".

Non vi è pertanto alcuna dichiarazione di voto che obblighi il delegato a votare in modo contrario alla transazione tantè che l'ing. L. votava favorevolmente il primo punto all'ordine del giorno.

Comportamento corretto e ineccepibile rispetto alle dichiarazioni di voto dei deleganti, i quali in riferimento agli altri punti dell'ordine del giorno esprimevano manifestazione specifica di voto.

Sotto tale profilo le difese attrici sono di alcun valore; infatti trattandosi di delibera votata all'unanimità si configura quale convenzione in cui i condomini possano assumere decisioni, persino, contrarie e/o diverse rispetto alle norme del codice civile come, ad esempio, sulla suddivisione delle spese sino a giungere a suddividersi spese che sono individuali a carico della collettività.

Altra e diversa contestazione è inerente le spese di ripartizione dei balconi che parte attrice ritiene di competenza dei singoli proprietari e non del Condominio.

La sentenza della Corte di Cassazione 15389/2000 viene riportata solo in massima da controparte nell'intento di individuare una linea interpretativa che sia conforme alle tesi assunte.

Le sentenze della Cassazione e di merito hanno sempre evidenziato la differenza tra spesa e spesa nell'ambito dei balconi assumendo che la funzione decorativa ed estetica esterna è prevalente e, pertanto, le parti esteriori devono considerarsi comuni e ripartite secondo le tabelle millesimali di proprietà generale.

Stesso dicasi per i frontalini e i marcapiano facenti parte della struttura esteriore del balcone (Cass. 568/2000; Cass. 1457/2004; Trib. Napoli 27/10/1993 in arch. Loc e cond. 1995, 167; Trib. Cagliari 09/02/2006 n. 392).

Dall'appalto dei lavori si evince con chiarezza i lavori eseguiti sui balconi attinenti a parti che per loro funzione sono da considerarsi condominiali.

In specie è opportuno evidenziare che all'attore come per i figli l'amministratore non ha addebitato alcuna spesa in ordine ai lavori sul parapetto, così come disposto dalla delibera del 3. 06. 2001 tantè

che nella ripartizione finale detto costo, essendo stati i lavori eseguiti personalmente dai proprietari, è pari a zero.

In ogni caso nella delibera del 18/6/2007 non viene assunta delibera in ordine ai lavori da eseguire sui balconi.

In ordine al punto 3) dell'ordine del giorno "Dimissioni e nomina nuovo amministratore" parte attrice lamenta che l'assemblea avrebbe deliberato illegittimamente di non accettare le dimissioni presentate dall'amministratore e confermare il sig. D.G.

Il deliberato è corretto.

Infatti l'amministratore a norma dell'art. 1129 cod. civ. deve presentare annualmente le proprie dimissioni e richiedere all'assemblea la nuova nomina o nomina di un diverso amministratore.

Nel caso specifico l'assemblea all'unanimità confermava D.G. nell'incarico.

Trattandosi di assemblea totalitaria la conferma era rafforzata.

Ad ogni buon conto qualora si ritenesse che i deleganti l'ing. L. erano contrari alla nomina del sig. D.G. che non determina alcuna modifica.

Infatti i I.R R.A., R.I., R.M., R.R. e P. sono portatori di cinque teste per millesimi 406,26, mentre gli altri condomini sono portatori di otto teste per un totale di 593,14, ampiamente sufficienti, ai sensi dell'art. 1136 cod. civ. a votare favorevolmente la nomina dell'amministratore.

Vieppiù nel caso specifico il delegato ha votato favorevolmente l'incarico a D.G.

In ogni caso, come affermato da controparte, seppur non si ritenesse di aderire a detta tesi il sig. D.G. risulta in carica quantomeno per prorogatio sino a che l'assemblea non nomina a un diverso amministratore.

Altra doglianza dell'attore è il mancato invio del verbale di assemblea tenutasi il 18/6/2007.

È pacifico che è obbligo dell'amministratore inviare copia del verbale ai condomini assenti.

Nel caso specifico l'attore era presente all'assemblea, seppur per delega, e non può dolersi del mancato invio del verbale.

Spettava al delegato rappresentare all'attore le decisioni assunte in sede assembleare.

In ordine, da ultimo, ma non certamente per ultimo, alla validità della delibera con cui è stata votata la transazione con la Soc. M. r. l. si evidenzia che la stessa è intervenuta in modo totalitario e non maggioritario superando ogni e qualsiasi critica.

La giurisprudenza riportata da controparte che utilizza brevi frasi delle decisioni di legittimità e di merito per corroborare la propria tesi trova il limite proprio nel tipo di delibera assunta.

Infatti l'invalidità è sempre rapportata alla delibera maggioritaria che, in via generale, non può incidere sui diritti dei singoli condomini, ma certamente non per la delibera totalitaria che determina una convenzione tra i condomini che possono, persino, deliberare in modo contrario e/o difforme ai principi di spesa previsti dal codice civile".

Su tali difese il condominio ha concluso come riportato:

- 1) Acclarare la validità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via dei (...) Cagliari in data 18/6/2007;
- 2) Mandare assolto il Condominio di Via (...) Cagliari da ogni e qualsiasi pretesa avanzata da parte attrice;
- 3) Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

L'attore, nel ricostruire l'accaduto nell'assemblea del 18 giugno 2007, sostiene da un lato di aver conferito all'ing. L. "una delega specifica" con chiare indicazioni di voto, quindi assume che tale delega unitamente alle indicazioni di voto sarebbe stata letta in assemblea per cui "tutti i presenti erano edotti del voto contrario espresso dal dottor R. e dagli altri condomini A.R., M.R., R.R. e la signora F.P. (...)".

Pare al tribunale che la parte sia in errore nell'interpretare per un verso il meccanismo previsto dall'articolo 67 dist. attuaz. al c.c. (nella sua formulazione anteriore alla riforma) e per altro verso il procedimento assembleare regolato dall'articolo 1136 c.c.

La prima disposizione stabiliva che:

"Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta".

La seconda nel delineare le modalità di formazione della volontà assembleare prevede i seguenti passaggi:

la costituzione, la discussione, il voto e la verbalizzazione (Cass. 982/1998).

Con riguardo al profilo della delega è pacifico che il rapporto tra condomino delegante e delegato vada ricondotto alle regole sul mandato con rappresentanza.

Co chiarito, quando un condomino interviene in assemblea tramite un rappresentante, si ha che il mandatario agisce in nome e per conto del mandante mentre gli effetti di tale attività ricadono nella sfera giuridica del dominus per effetto della contemplato che è una costante nelle deleghe condominiali.

Il delegato oltre ad effettuare interventi nella discussione ed - eventualmente - a leggere dichiarazioni del dominus, partecipa poi in concreto alla votazione sui singoli punti dell'ordine del giorno esprimendo un voto per è ed uno per il mandante.

Che quanto palesemente accaduto nella assemblea del 18 giugno 2007 in cui l'ing. L., delegato dal R., ha dato lettura delle istruzioni del mandante - racchiuse nella dichiarazione allegata al verbale - quindi ha partecipato alla votazione, circostanza che non è stata esplicitamente contestata dall'opponente e, dunque, deve ritenersi acclarata come normale svolgimento delle deliberazioni dell'assemblea.

Dal verbale si apprende che le decisioni dell'assemblea sono state assunte all'unanimità e l'opponente non ha contestato la correttezza di tale attestazione nel senso che non ha sostenuto che l'ing. L. abbia votato in modo difforme da quanto riportato nel verbale.

L'impugnante assume di aver espresso voto contrario nell'assemblea di cui si discute, ciò desumendo dalla dichiarazione letta nel consesso, ma la tesi è palesemente erronea poiché il voto del delegante non poteva derivare dalla lettura del testo allegato al verbale, ma dalla dichiarazione resa successivamente dall'ing. L. al momento delle votazioni.

Si consideri che non è consentito ad un condomino di inviare un voto scritto, ma solo di partecipare tramite un delegato che poi vota nella fase deliberativa, sicché è alla dichiarazione di voto dei L. che deve aversi riguardo, e non al contenuto della dichiarazione allegata al verbale, per stabilire come il voto del R. sia stato espresso, poiché tale documento non costituisce espressione di un voto riferibile all'attore.

Pare infatti al tribunale che sia irrilevante il contenuto della dichiarazione allegata alla delega in quanto essa costituisce in definitiva il contenuto del mandato, ossia le istruzioni che il R. aveva dato all'ing. L., ma tali limiti dovevano essere rispettati dal rappresentante mentre il resto dei condomini presenti in assemblea era da considerarsi estraneo al rapporto di delega.

Tale estraneità è rimasta inalterata anche dinanzi alla lettura delle istruzioni allegate alla delega poiché nessuno dei presenti era tenuto o legittimato ad intervenire sulla attività rappresentativa espletata dal delegato nella successiva fase delle votazioni.

In tale prospettiva appare del tutto irrilevante la interpretazione del significato di tali istruzioni poiché in questa sede si discute della validità del deliberato assembleare non della violazione del mandato da parte del delegato.

L'ing. L., indipendentemente dalle istruzioni ricevute ha votato favorevolmente su tutti i punti rimessi alla decisione dell'assemblea e dunque ha espresso un voto favorevole anche per l'odierno impugnante in quanto, e ciò che assume rilievo ai fini della formazione della votanti assembleare, è la fase deliberativa non quella della discussione nella quale si inserisce la lettura delle intenzioni di voto.

Una procura condizionata non è prevista dal sistema sicché il condominio se conferisce una delega lo fa perché ha un rapporto fiduciario col mandatario (tale essendo com'è noto il carattere di tale fattispecie negoziale) sicché il terzo che contratta col mandatario con rappresentanza confida nella efficacia delle decisioni prese dal rappresentante.

Poiché nel verbale è attestata una deliberazione positiva all'unanimità deve ritenersi - come già chiarito non avendo l'impugnante contestato la specifica circostanza - che il L. abbia votato

favorevolmente per sé e per il R.

La volontà di quest'ultimo consacrata nel documento allegato al verbale consente al massimo di rinvenire nella condotta del delegato la violazione dei limiti del mandato ai sensi dell'articolo 1711 c.c. norma per la quale se il mandante eccede i limiti dell'incarico gli effetti del negozio restano a suo carico.

Tale conseguenza però si verifica solo se il mandante propone la relativa domanda, ossia se, convenendo il mandatario, fa valere la violazione delle istruzioni, mentre nello specifico tale azione non è stata proposta perché il R. Si è limitato ad impugnare la delibera asserendo la sua invalidità sull'erroneo presupposto che fosse stata attestata una unanimità inesistente.

Viceversa come già chiarito il R. non ha espresso alcun voto attraverso la lettura delle sue volontà in assemblea avendo egli incaricato l'ing. L. a votare ed avendo questo votato favorevolmente anche in nome e per conto del R. impegnandolo sino a quando non venga fatta valere la violazione dell'incarico.

Del resto che l'attore non abbia inteso far valere la previsione dell'articolo 1711 c.c. si ricava agevolmente dal fatto che questi non ha convenuto in giudizio il L. sicché in questa sede sotto nessun profilo potrebbe essere esaminata la questione della violazione del mandato mancando in causa il mandatario.

Alla stregua della considerazioni che precedono si ha che il R. è da considerarsi condomino presente - tramite delegato - e votante favorevolmente a tutte le deliberazioni assunte.

Ora occorre considerare che l'assemblea di cui si discute era totalitaria, ossia era composta dall'intera proprietà, ed ha votato all'unanimità in modo favorevole, sia all'accettazione della transazione che alla ripartizione delle spese.

Per quanto attiene alla transazione l'assemblea, purché aver espresso una decisione come condominio, ha aderito ad un negozio giuridico esprimendo una volontà contrattuale, attività legittima da parte di una assemblea totalitaria unanime come chiarito dalla Corte:

"Se una delibera di condominio è assunta all'unanimità circostanza normativamente non prevista, incidente soltanto sulla comunicazione e impugnazione, non essendovi né assenti, né dissenzienti - non perciò è assimilabile ad un negozio, stante la diversa efficacia, ma può esprimere, indipendentemente dall'indicazione all'ordine del giorno, la volontà negoziale dei partecipanti - censurabile in Cassazione soltanto per vizi di motivazione o violazione di norme ermeneutiche (articolo 1362 e segg. cod. civ.) e non impugnabile secondo la disciplina delle delibere assembleari (articolo 1137 cod. civ.) con la conseguente possibilità da un lato, del successivo perfezionamento di essa (articoli 1326 e segg. cod. civ.); dall'altro della costituzione, modifica, estinzione di un rapporto giuridico, anche attraverso un delegato verbale, essendo normalmente libera la forma dell'atto giuridico - con il solo limite della sua riconoscibilità - come nel caso di dismissione dell'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento e consenso ad installare impianti autonomi. "(Cass. 982/1998).

La Cassazione spiega che quando una assemblea è totalitaria e decide all'unanimità essa, oltre che

esprimere una volontà come condominio sui diversi ordini del giorno, può anche - contestualmente - esprimere una volontà negoziale che ha effetti diversi perché vincola contrattualmente i singoli condomini e non è impugnabile con le normali regole sulle delibere condominiali perché tale manifestazione di volontà ha un contenuto differente essendo un atto negoziale.

Come chiarito il tribunale ritiene che l'adesione alla transazione presenti tale natura dato che involge le posizioni dei singoli comproprietari e li impegna singolarmente verso l'altro contraente.

2

Quanto alla ripartizione delle spese relative ai lavori eseguiti la delibera non è nulla dato che è facoltà di una deliberazione totalitaria unanime di modificare il criterio del riparto degli oneri e delle spese trattandosi di diritti disponibili (cfr. Cass. 16092/2005 per la quale:

È affetta da nullità e non da mera annullabilità, ed è quindi impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132, comma primo cod. civ. ..)

Relativamente al punto n. 3 deliberato dall'assemblea del 18 giugno 2007 l'assunto dell'impugnante - secondo cui la decisione sarebbe invalida perché dal verbale non risulterebbe alcuna attestazione della votazione - non è condivisibile.

In realtà dalla lettura del verbale emerge che tutti i punti all'ordine del giorno sono stati decisi all'unanimità compreso il punto 3, conclusione cui si perviene agevolmente considerando l'andamento delle deliberazioni nel loro complesso, tutte assunte con il voto favorevole dei presenti e dei deleganti, compreso l'odierno opponente che ha votato favorevolmente tramite il suo delegato come già chiarito.

In conclusione l'impugnazione va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo:

PER QUESTI MOTIVI

IL TRIBUNALE

disattesa ogni diversa istanza ed eccezione e definitivamente pronunziando:

- 1) rigetta l'impugnazione proposta dal R.I.;
- 2) condanna l'impugnante a rimborsare al condominio le spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi Euro 4.825,00 per compensi del legale oltre accessori di legge.

Così deciso in Cagliari il 29 settembre 2014.

Depositata in Cancelleria il 29 settembre 2014.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com