

Tribunale Bari, Sezione 3 civile Sentenza 7 gennaio 2015, n. 24

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 30.11.2011, Lo.Ni., nato (...) e Fa.An., nata (...), convenivano in giudizio dinanzi Questo Ufficio il Condominio di via (...) in Bari, in persona del legale rapp.te p.t., per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni:

"Voglia l'On.le Tribunale adito, previa sospensione dell'esecuzione della delibera ai sensi dell'art. 1137 co. 2 c.c., essendo manifesti i vizi da cui la stessa è affetta ed evidente il periculum in mora derivante dalla sua concreta attuazione, dichiarare nulla e/o annullabile ed inefficace e come tale improduttiva di effetti, la delibera adottata dall'assemblea del Condominio di Bari, via (...) in data 28.09.2011, per tutti i motivi innanzi esposti, con vittoria di spese e competenze di giudizio".

Esponavano gli attori, comproprietari dell'appartamento sito al piano 11, scala C, facente parte del Condominio sito in Bari, alla via (...), che ricevuto avviso di convocazione per P assemblea straordinaria fissata per il giorno 27.09.2011 in prima convocazione e per il 28.09.2011 in seconda convocazione, in data 04.11.2011 ritiravano dall'Ufficio Postale, plico spedito dall'amministratore contenente copia del verbale di assemblea tenutasi in data 28.09.2011 nel corso della quale venivano approvate importanti decisioni riguardanti l'organizzazione del medesimo condominio. A loro dire, tale deliberato doveva considerarsi nullo o annullabile o inefficace non essendo stata accertata la regolare convocazione di tutti i condomini, essendo stati approvati lavori di straordinaria manutenzione con soli 465,21 millesimi anziché 500, e la relativa spesa ripartita in parti uguali anziché in base alle tabelle millesimali; la scelta dei preventivi di spesa e delle imprese esecutrici, poi, non era stata effettuata dall'assemblea ma delegata ad una commissione di condomini, i lavori erano stati realizzati in maniera difforme rispetto alle previsioni del capitolato; erano stati infine discussi ed approvati argomenti non posti all'ordine del giorno.

A ciò aggiungasi che l'assemblea si era tenuta in luogo non consono e cioè nello studio professionale dell'amministratore.

Nonostante le loro richieste anche a mezzo legale, inoltre, l'amministratore condominiale non aveva dato loro la possibilità di esaminare la documentazione e le pezze giustificative poste alla base di argomento di discussione e successiva approvazione.

Dichiarata la contumacia del Condominio convenuto, non costituitosi in giudizio nonostante la regolarità della notifica dell'atto introduttivo, ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di attività istruttoria, all'udienza del 23.09.2014 la causa veniva riservata per la decisione previa precisazione delle conclusioni ad opera della sola parte attrice e con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. La domanda è fondata sia in fatto che in diritto e deve pertanto essere accolta con ogni consequenziale provvedimento anche in ordine alle spese di giudizio.

Invero, come noto, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le deliberazioni con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le deliberazioni

con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le deliberazioni che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le deliberazioni comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le deliberazioni 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. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della deliberazione condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 co. 3 c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio" (Cass. S.U. n. 4806/2005).

Parimenti si è affermato in giurisprudenza che in materia di condominio di edifici, ciascun condomino è interessato alla regolare costituzione dell'assemblea e alla partecipazione a essa di tutti i condomini, in quanto portatore dell'interesse che tutti i condomini siano posti in grado di esprimere una propria opinione in ordine all'oggetto della delibera.

Ne consegue che in sede di impugnazione ciascun condomino è legittimato a far valere la omessa convocazione anche di altro condomino avente diritto alla partecipazione. Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, (sent. 19.11.1992 n. 12379, 25.03.1999 n. 2837, 13.11.2009 n. 24132) poi, qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea. Ai sensi dell'art. 1136 co. 6 c.c., infine, l'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta infatti la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni per una valida costituzione dell'assemblea e dunque per la validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune.

Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, la constatazione che tutti i condomini sono stati invitati a parteciparvi, perchè tali individuazioni sono indispensabili per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c.. Il presidente dell'assemblea deve infatti dare atto a verbale della regolarità della convocazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c. nonché, nel caso in esame, dell'art. 35 del regolamento condominiale che dispone, in maniera conforme al dettato codicistico, che Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere... d) la scelta del Presidente, l'attestazione della regolarità dell'Assemblea.

Tuttavia, detto accertamento all'assemblea del 28.09.2011 non veniva espletato. L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza

di tale obbligo (Cass. Sez. II, 25.03.1999 n. 2837),

E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccetto al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte.

Parimenti fondato deve ritenersi il motivo di impugnazione della delibera del 28.09.2011 relativo alla omessa informazione dei condomini, odierni attori, in relazione ad argomenti, non posti all'ordine del giorno ma trattati sotto la voce "varie ed eventuali" e rispetto ai quali, dai documenti depositati in atti, risulta che gli stessi, con missive del 14.05.2010 e 20.04.2011 avevano richiesto all'amministratore l'esibizione o la copia della relativa documentazione.

E' pacifico che ciascun condomino ha diritto di accedere alla documentazione relativa alle cose comuni, in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne i condomini, sicché, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore l'onere della prova dell'inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate. Detto onere, tuttavia, non veniva assolto dall'amministratore per cui il suo rifiuto di fornire agli attori la documentazione richiesta deve ritenersi del tutto ingiustificato. Infondati devono invece ritenersi i motivi di impugnazione della delibera relativi alla presunta inadeguatezza della riunione presso lo studio professionale dell'amministratore non ravvisandosi alcuna inidoneità fisica e morale in tale luogo, o solo perché il Condominio è provvisto di apposita sala riunioni, così come in relazione alla presunta violazione dell'art. 1136 co. 4 c.c. ritenendo gli attori i lavori di rifacimento del manto stradale dell'area condominiale quali riparazioni straordinarie di notevole entità che ai sensi di tale disposizione, richiedevano la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Al contrario, l'individuazione, agli effetti dell'articolo 1136, quarto comma, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito; il giudice può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini.

Alla luce di tali criteri pertanto il rifacimento del manto stradale condominiale non può considerarsi riparazione straordinaria di notevole entità per cui non si applicavano i quorum costitutivi e deliberativi di cui all'art. 1136 co. 4 c.c.

Parimenti infondato è il motivo di impugnazione della delibera relativo all'approvazione del piano di riparto in quanto, a dire degli attori, i lavori di rifacimento del piazzale erano stati realizzati in maniera difforme rispetto alle previsioni del capitolato.

Al riguardo è sufficiente ricordare che in tema di impugnazione delle delibere condominiali, il sindacato del giudice non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, dovendo limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad aver riguardo alle norme di legge o di

regolamento condominiale, deve comprendere l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere perché, in tal caso, il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante. Nel caso di specie, quindi, esula dal sindacato giudiziale la decisione dell'assemblea di approvare comunque il piano di riparto della spesa dei lavori anche se, eventualmente, non conformi al capitolato approvato.

Con riferimento alla presunta invalidità della delibera per avere l'assemblea delegato ad una Commissione di condomini la scelta dei preventivi di spesa e dell'impresa esecutrice delle opere, deve ribadirsi, per le medesime ragioni, che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale.

Ne consegue che ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cassazione civile, sez. II, 06/03/2007, n. 5130).

E' invece fondato il motivo di impugnazione attinente alla ripartizione delle spese dei lavori ad effettuarsi presso il Condominio, in parti uguali anziché in base alle tabelle millesimali e dunque al criterio di ripartizione previsto dall'art. 1123 co. 1 c.c. secondo il quale le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio ...sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Dal verbale redatto all'assemblea del 28.09.2011 si evince infatti che l'assemblea all'unanimità dei presenti approva lo stato di riparto dei lavori del piazzale per Euro 113.300,16 ripartite in parti uguali con quote mensili da pagare a partire da giugno 2011; l'assemblea all'unanimità dei presenti approva il piano di riparto dell'onorario del direttore dei lavori per Euro 4.680,00 ripartiti in parti uguali. Alla luce di tali considerazioni la delibera adottata in data 28.09.2011 dal Condominio di via (...) in Bari deve essere annullata.

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo anche in considerazione dell'infondatezza di parte dei motivi di impugnazione.

P.Q.M.

il Tribunale di Bari Sezione Terza definitivamente pronunciandosi sulla domanda proposta con atto di citazione notificato in data 30.11.2011 da Lo.Ni. e Fa.An. nei confronti del Condominio di via (...) in Bari, in persona del legale rapp.te p.t. contumace, così provvede:

1) accoglie la domanda per quanto di ragione e per l'effetto annulla la delibera adottata in data 28.09.2011 dal Condominio di via (...) in Bari;

2) condanna il convenuto al pagamento in favore degli attori delle spese

processuali complessivamente liquidate in Euro 3.235,48 di cui Euro 468,48 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Bari il 22 dicembre 2014.

Depositata in Cancelleria il 7 gennaio 2015.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com