

Giudice di Pace di Gorizia, sent. n. 893 del 29/10/2014

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 353/2014 R.G.

promossa da

RAFFAELLA X con l'avv. Carlo X;

- attrice -

contro

CONDOMINIO "X", in persona dell'amministratore pro tempore, Luisa X, con l'avv. Andrea X.

- convenuto -

Atto di citazione notificato il 24.01.2014.

Conclusioni dell'attrice: accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera dell'assemblea condominiale d.d. 22.10.2013 nella parte in cui è deliberata la nomina, quale amministratore della Tour X S.c.a.r.l. e nella parte in cui è approvato il preventivo di spesa 2013/2014. Vittoria di spese.

Conclusioni del convenuto: rigettare ogni domanda di parte attrice; in via subordinata dichiarare cessata la materia del contendere. Vittoria di spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Raffaella X, in qualità di condomina assente, impugnava la delibera assunta in data 22.10.2013 dall'assemblea del condominio "X", deducendo la nullità dell'approvazione del preventivo di spesa 2013-2014, in quanto già approvato con precedente deliberazione d.d. 10.06.2013, oggetto di specifica impugnazione, oltre alla carenza dei requisiti soggettivi dell'amministratore Tour X S.c.a.r.l., nominato in violazione dell'art. 71 bis disp. att. c.o.

Il condominio costituitosi eccepiva la carenza di interesse all'impugnazione della delibera. In quanto insuscettibile di arrecare pregiudizio ai condomini, e comunque confermata con la successiva delibera 14.04.2014. Deduceva che il condominio aveva nominato quale amministratore la signora Luisa X e non invece la S.c.a.r.l. Tour X; che in ogni caso l'art. 71 bis c.p.c. non escluderebbe la nomina di una società cooperativa a responsabilità limitata quale amministratore di condominio, in quanto applicabili le norme in materia di società a responsabilità limitata, e, risultando, peraltro, consentito dall'art. 1 comma 5 della L. 4/2013 lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio da parte delle società cooperative. Lamentava l'infondatezza dell'impugnazione della delibera di approvazione del bilancio preventivo 2013/2014, deliberata con il quorum richiesto.

La causa istruita mediante prova documentale, veniva trattenuta in decisione sulle rassegnate conclusioni.

La domanda non può essere accolta.

MOTIVI

Dalla lettura del verbale del 22 ottobre 2013 si evince che l'assemblea, in seconda convocazione, regolarmente costituita con l'intervento di due dei suoi cinque condomini in rappresentanza di 599 millesimi, aveva approvato con il voto favorevole di tutti i presenti il preventivo delle spese per l'anno 2013/2014 per sostituire la precedente deliberazione del 10 giugno 2013, già oggetto di impugnazione per assente irregolare costituzione dell'assemblea.

Rispettato il quorum richiesto dall'articolo 1136 co. 3 del codice civile, la delibera non contraria alla legge o al regolamento condominiale è obbligatoria per tutti i condomini.

La delibera sul punto non è contraria alla legge né è stata censurata alcuna violazione del regolamento di condominio.

La giurisprudenza di legittimità ha spiegato che le delibere condominiali invalide possono essere sostituite da altre, su identici oggetti, se prese in conformità della legge e al regolamento condominiale (sentenza n. 63Q4/I995), persistendo, peraltro, a norma dell'art. 1137 co. 3 c.c., l'esecutorietà di quella impugnata, se non sospesa dall'A.G., sino al suo annullamento.

La delibera del 10 giugno 2013 non risulta sospesa nella sua efficacia né annullata.

In ordine all'asserita differenza di costi tra l'offerta di preventivo di spesa 2013/2014 redatta dall'amministratore per i suoi compensi e rimborso spese (doc. n. 4 fascicolo attrice) e quello effettivamente approvato, quest'ultimo appare di importo complessivamente inferiore (€ 446,52 Iva compresa) rispetto alla cifra di € 790,00 (490,00+250,00+50) indicata in proposta per la stessa causale, risultando, pertanto, assente qualsiasi documento per i condomini.

Dallo stesso verbale del 22 ottobre 2013 risulta che la totalità dei presenti aveva espresso voto favorevole alla nomina di Tour X S.c.a.r.l. in persona di Laura X, quale amministratore del condominio.

L'art. 71 bis disp. Att. c.c. prevede che possono rivestire incarico di amministratore di condominio anche le società di cui al titolo V del libro V del codice civile, purché i requisiti morali e professionali richiesti dalla norma risultino essere posseduti dalle persone fisiche prescelte dalla società per lo svolgimento delle funzioni di amministrazione dei condomini.

Effettivamente il richiamo operato dal Legislatore della riforma del condominio alle sole società commerciali, di persone o di capitali (Titolo V del Libro V del codice civile) non prevede la possibilità di conferire il mandato alle società cooperative.

Invero, le società cooperative disciplinate dal titolo VI del libro V del codice civile, diversamente dalle imprese commerciali le quali perseguono lo scopo di lucro, sono connotate dal fine

mutualistico consistente nella produzione di servizi in favore dei soci, a condizioni più favorevoli di quelle di mercato.

Alle società cooperative non è però precluso fornire servizi a soggetti diversi dai propri soci, e in tali ipotesi, le stesse, di fatto, svolgono la medesima attività di un'Impresa commerciale, non inconciliabile con il suo primario scopo mutualistico.

Se, sostanzialmente la riforma del condominio ha inteso recepire l'orientamento della Cassazione Civile (sentenza n. 22840/2006) che ha affermato il principio secondo cui il mandato ad amministrare un condominio può essere conferito anche alle persone giuridiche, in quanto capaci di garantire gli stessi indici di affidabilità delle persone Fisiche sia in relazione all'adempimento delle obbligazioni quanto alla imputazione della responsabilità, il legislatore ha anche imposto a tutela dei fruitori del servizio, che i requisiti soggettivi di professionalità e moralità ora necessari per lo svolgimento dell'incarico, devono essere posseduti dalle persone fisiche preposte dalla società allo svolgimento dell'incarico.

In assenza di preclusioni connesse al fine perseguito dalle società cooperative, e stante la necessaria riferibilità dei requisiti soggettivi alle persone fisiche legate alle società incaricate del mandato, non può ritenersi in linea di principio vietato alle stesse lo svolgimento dell'attività di amministrazione di condominio, sia nell'ipotesi in cui i condomini siano soci della cooperativa stesse, quanto nel caso in cui la cooperativa fornisca tale servizio ai terzi.

È conseguentemente operabile un'interpretazione estensiva della norma in virtù della sua ratio. L'interpretazione estensiva costituisce, infatti, il risultato di una operazione logica volta ad individuare, il reale significato e la portata effettiva di una disposizione di legge, per determinarne l'ambito di operatività anche oltre il limite apparente segnato dalla sua formulazione testuale, quando le espressioni adoperate appaiono insufficienti ad esprimere la volontà del legislatore secondo il principio "minus dixit quam voluit".

In ordine al regolamento delle spese, la peculiarità e novità delle questioni trattate induce alla compensazione integrale delle stesse tra le parti.

P. Q.M.

Il Giudice di Pace,

- Rigetta la domanda attorea.
- Compensa Integralmente tra le parti le spese di lite.

Gorizia, 17 ottobre 2014

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com