Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Lecce sede distaccata di Taranto, sezione civile, nelle persone dei magistrati

1) dott. Pietro Genoviva — Presidente

2) dott. Ettore Scisci — Consigliere

3) dott. Michele Campanale — Cons. relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.65/2017 R.G. di appello avverso la sentenza n. 2108/2016 del Tribunale di Taranto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con delibera del 7.10.2011 l'assemblea del condominio di [redacted] Taranto ha approvato i rendiconti relativi agli anni 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010. Con atto di citazione notificato il 14 - 22.12.2011 il condomino [redacted], assente in assemblea, ha impugnato dinanzi al Tribunale di Taranto detta delibera in quanto (1) non gli sarebbe stato consentito di esaminare i rendiconti e la relativa documentazione per i tempi ristretti concessigli per esaminare la copiosa documentazione, (2) vi sarebbe incertezza sul numero dei partecipanti e sui relativi millesimi in quanto i condomini presenti in assemblea riportati in "allegati fogli di presenza" che in realtà si riferiscono a diversa assemblea, non contenevano indicazione del numero del condomini presenti e presentavano correzioni dei millesimi, (3) i rendiconti approvati presentavano vari errori e inesattezze ivi analiticamente indicati dal [redacted] Costituitosi il condominio contestando la fondatezza dei motivi di impugnazione, con la sentenza appellata il Tribunale di Taranto, ritenuto che l'approvazione "cumulativa" dei rendiconti relativi agli anni suddetti violasse il principio di annualità della gestione condominiale e ritenuto tale principio di

Firmato Da: GENOVIVA PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a4b30e61d71bd00a81c0f103c0f92ae
Firmato Da: CAMPANALE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d290555353fa11fd8f43a193db05367

Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

natura imperativa, ha dichiarato la nullità della delibera di approvazione dei rendiconti ai sensi dell'art.1418 c.1° c.c. "in relazione alla quota relativa all'attore [redacted]". Con citazione notificata il 27.01.2017 il condominio ha proposto appello. Si è costituito il [redacted] contestandone l'ammissibilità e la fondatezza.

Premesso brevemente che l'appello – a giudizio di questa corte – è ammissibile perché rispettoso del disposto dell'art.342 c.p.c. in quanto l'appellante ha esposto in modo preciso e analitico tutte le ragioni dell'impugnazione e il capo oggetto di impugnazione (v. atto di appello, alle pagg. 3 -13), tanto che il [redacted] si è anche difeso nel merito dei motivi di appello, si rileva che con il primo motivo di impugnazione il condominio allega che la materia del contendere sarebbe cessata in quanto, invocata l'applicazione in via analogica dell'art.2377 c.c. in materia di delibere societarie, l'assemblea del condominio con successiva delibera del 13.11.2015 (di cui ha prodotto il relativo verbale) approvato le rettifiche ai rendiconti degli anni 2005 – 2010.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Pur non negandosi in via generale l'applicazione in via analogica al condominio dello art.2377 c.8° c.c. a norma del quale la "sostituzione" della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge determina la cessazione della materia del contendere facendo venir meno la situazione di contrasto tra le parti (in tal senso, ex multis, Cass.civ. sez.VI 11.08.2017 n. 20071, Cass.civ. sez.II 28.06.2004 n.11961), si ritiene che nel caso in esame non sussista la "sostituzione" della delibera impugnata con altra delibera dell'assemblea. Come infatti allegato dallo stesso condominio e come risulta dal verbale di assemblea del 13.11.2015, la cui produzione è (al contrario di quanto dedotto dal [redacted] ammissibile anche in appello non operando le preclusioni di cui agli articoli 183 e 345 c.p.c. in ordine alla cessazione della materia del contendere non costituendo la stessa un'eccezione in senso stretto (in tal senso Cass.civ. sez.I 24.10.2012 n.18195, Cass.civ. sez.I 7.03.2006 n.4883) e attenendo alla persistenza delle condizioni dell'azione (l'interesse ad agire), l'assemblea condominiale non ha approvato una deliberazione in "sostituzione" di quella impugnata, ma si è limitata ad apportare "rettifiche" ai rendiconti e dunque mere modifiche alla precedente delibera.

Dal verbale di assemblea del 13.11.2015 prodotto in copia dal condominio, senza allegati, non risulta inoltre se le correzioni e le rettifiche apportate ai rendiconti riguardino proprio i punti e le poste contabili oggetto di contestazione da parte del [redacted]. Nel verbale del 13.11.2015 si fa infatti rinvio al rendiconto del 2010 in cui le correzioni sarebbero state indicate in modo analitico e si dà atto dell'allegazione di tale rendiconto al verbale di assemblea del 13.11.2015, ma tale rendiconto non è stato prodotto in questo giudizio, con la conseguenza che non è possibile qui verificare (si ribadisce) se le rettifiche e le correzioni riguardino o meno proprio i punti del rendiconti oggetto dell'impugnativa da parte del [redacted] e se dunque il contendere con lo stesso sia cessato.

Con il secondo motivo di appello il condominio allega la nullità della sentenza per violazione del diritto di difesa e dell'art.101 c.2° c.p.c., avendo il tribunale dichiarato d'ufficio la nullità della delibera a norma dell'art.1418 c.1° c.c., per asserita violazione del principio di annualità della gestione condominiale, senza che tale questione sia stata posta e trattata dalle parti e senza che sia stata loro segnalata dal tribunale. Il condominio aggiunge che peraltro la nullità comunque non sussisterebbe in quanto l'annualità della gestione condominiale attiene all'amministratore e alla responsabilità del medesimo, non

Firmato Da: GENOVIVA PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a4b30e61d71bd00a81c0f103c0f92ae
Firmato Da: CAMPANALE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d290555353fa111d8f43a193db05367

Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

riguarderebbe il potere dell'assemblea di ratifica dell'operato dell'amministratore a mezzo dell'approvazione dei rendiconti annuali.

Il motivo di appello è condivisibile.

Premesso brevemente che la dichiarazione d'ufficio e senza contraddittorio delle parti della nullità della delibera per violazione di norma imperativa non costituisce lesione del diritto di difesa e motivo di nullità della sentenza, ai sensi dell'art.101 c.2° c.p.c., in quanto la nullità della delibera per violazione di norma imperativa costituisce questione di puro diritto che può dar luogo solo ad "error iuris in iudicando" o ad "error in iudicando de iure procedendi" che può esser dedotto e fatto valere con l'impugnazione se tale errore sussiste (in tal senso, per le questioni di puro diritto, Cass.civ. sez.un. 30.09.2009 n.20935, Cass.civ. sez.I 7.08.2019 n.21049), ritenuto pertanto che l'omissione del contraddittorio delle parti sul punto non costituisca motivo di nullità della sentenza, si ritiene piuttosto che in effetti il tribunale abbia errato in diritto nel dichiarare la nullità della delibera per violazione del principio di annualità della gestione condominiale.

Come infatti allegato dal condominio appellante, l'annualità della gestione attiene allo obbligo dell'amministratore di rendicontazione annuale del proprio operato e della situazione economico-finanziaria del condominio ma non esclude il potere dovere della assemblea di deliberare in ordine ai rendiconti anche se presentati con ritardo dallo amministratore e di sanare eventuali omissioni nella contabilità tenuta dall'amministratore. La violazione del principio di annualità della contabilità può essere cioè solo motivo di responsabilità e di revoca dell'amministratore, ma non motivo di nullità della delibera assembleare di approvazione (con ritardo) del rendiconto.

Con il terzo motivo di appello il condominio ribadisce e allega il difetto di legittimazione del [redacted] "quale rappresentante della gestione box dello edificio" condominiale non avendo documentato tale potere di rappresentanza.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Pacifico infatti tra le parti (v. atti di parte di primo e di secondo grado) che il [redacted] è condomino dello stabile condominiale, in tale qualità era legittimato ex art.1137 c.c. all'impugnazione della delibera del 7.10.2011. Con la produzione (possibile anche in appello, trattandosi di una questione di rappresentanza per la quale il giudice di primo grado avrebbe dovuto ex art. 182 c.p.c. concedere termine per il rilascio della procura) inoltre del verbale di assemblea dei proprietari dei box auto di Via Plinio n.87/89 tenutasi il 31.05.2017 il [redacted] ha altresì documentato la sua qualità di "rappresentante della gestione box", quale amministratore in regime di proroga (v. alla pag.5 del verbale di assemblea).

Riconosciuta in capo al [redacted] la legittimazione ad impugnare la delibera del 7.10.2011 di approvazione dei rendiconti relativi agli anni 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010 sia come condomino che quale rappresentante della "Gestione Box", ritenuta in diritto errata la decisione del tribunale di dichiarare nulla la detta delibera, vanno esaminati i motivi di impugnazione della delibera proposti dal [redacted] in primo grado, non esaminati dal tribunale perché evidentemente ritenuti assorbiti e riproposti tempestivamente con la comparsa di risposta di appello depositata due giorni prima (il 13.11.2017) della prima udienza del 15.11.2017 (per la riproposizione tempestiva in appello delle domande ed eccezioni assorbite nel giudizio di primo grado entro la prima udienza di appello, cfr.

Firmato Da: GENOVIVA PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a4b30e61d71bd00a81c0f103c0f92ae
Firmato Da: CAMPANALE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d29055553fa111d8f43a193db05367

Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

Cass.civ. sez.un. 21.03.2019 n.7940, riguardante proprio il processo ordinario dopo la novella del 1990 e le riforme successive).

Il motivo di impugnazione della delibera del 7.10.2011 relativo alla incertezza nel verbale d'assemblea del numero dei partecipanti e dei relativi millesimi è condivisibile.

Dalla produzione documentale del [redacted] ed in particolare dal verbale di udienza del 7.10.2011 prodotto in copia dal [redacted] (e non contestato nella sua conformità all'originale dal condominio) non risultano i partecipanti all'assemblea e i relativi millesimi. Per l'indicazione dei presenti e dei relativi millesimi in esso si rinvia ad un "allegato" costituito in realtà da più prospetti relativi ai partecipanti. Tali prospetti tuttavia, come fatto notare dal [redacted], non sembrano riferirsi all'assemblea del 7.10.2011 recando in alto e su ciascun prospetto la dicitura "PARTECIPANTI ALL'ASSEMBLEA DEI GIORNI 27/01/2011 E 28/01/2011", assemblea diversa da quella del 7.10.2011.

Sul primo prospetto tale dicitura risulta essere stata anche "corretta" con la cancellazione delle dette due date del 27 e del 28 gennaio 2011 e l'aggiunta a penna "06.07/11/2011". Ma anche tale correzione, oltre a far riferimento a due date (cancellate) diverse tra loro (il 6 e il 7 novembre 2011), non contiene riferimento alla data del 7.10.2011 in cui è stata approvata la delibera impugnata dal [redacted].

Nei successivi prospetti la dicitura "PARTECIPANTI ALL'ASSEMBLEA DEI GIORNI 27/01/2011 E 28/01/2011" non risulta corretta nella data.

Il riferimento nei prospetti ai "PARTECIPANTI ALL'ASSEMBLEA DEI GIORNI 27/01/2011 E 28/01/2011", l'aggiunta a penna sul primo prospetto "06.07/11/2011" e la mancanza nei prospetti dei partecipanti dell'indicazione della data esatta (7 ottobre 2011) in cui sono stati approvati i rendiconti relativi agli anni dal 2005 al 2010 inducono a dubitare sulla riferibilità di detti prospetti alla delibera assembleare impugnata.

Il verbale e i prospetti suddetti non appaiono attendibili anche in ordine al quorum costitutivo e alla maggioranza di approvazione dei rendiconti. Nei prospetti risultano infatti indicati ed in parte cancellati diversi "totali" dei millesimi presenti: 429,26 millesimi, 469,64 millesimi, 475,74 millesimi, 488,79 millesimi ed infine 508,40 millesimi. A fronte di tali diverse indicazioni e delle varie correzioni, insorgono dubbi sui condomini effettivamente presenti.

Posto che il procedimento di formazione della volontà assembleare deve essere attestato e descritto (con l'indicazione dei condomini presenti, dei millesimi e delle maggioranze formatesi) nel relativo verbale la cui funzione essenziale è proprio quella di consentire il controllo della regolarità del procedimento di formazione della volontà assembleare e della deliberazione assunta, nel caso in esame i verbali e i prospetti allegati dal condominio, per le imprecisioni, le indicazioni errate e le correzioni ivi presenti e su descritte, non consentono tale controllo. Consegue l'annullabilità della delibera impugnata.

Fondato appare altresì anche il motivo di impugnazione della delibera del 7.10.2011 relativo alla mancata messa a disposizione della documentazione relativa ai rendiconti oggetto di approvazione il 7.10.2011.

Posto infatti che l'amministratore è tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione della documentazione relativa all'oggetto della convocazione

Firmato Da: GENOVIVA PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a4b30e61d71bd00a81c0f103c0f92ae
Firmato Da: CAMPANALE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d290555353fa11fd8f43a193db05367

Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

assembleare in modo da soddisfare il loro diritto di informazione sull'argomento da trattare in assemblea (in tal senso Cass.civ. sez. VI 20.12.2018 n.33038, Cass.civ. sez.II 19.09.2014 n.19799), che è diritto del condomino quello di essere adeguatamente informato e di esser messo nella condizione di informarsi sull'oggetto dell'assemblea, mettendogli a disposizione nei modi e nei tempi adeguati la relativa documentazione, si ritiene che nel caso in esame il condominio non abbia messo il [redacted] di informarsi adeguatamente sull'oggetto della delibera impugnata, vale a dire i rendiconti annuali dal 2005 al 2010.

Posto che dall'ordine del giorno dell'assemblea del 6 e 7.10.2011 riportato nel verbale di assemblea del 7.10.2011 risulta che la documentazione relativa ai sei rendiconti è stata messa a disposizione dei condomini per due sole ore nei soli giorni 3 e 5 ottobre 2011, non si può infatti non rilevare che in sole quattro ore e nei giorni immediatamente precedenti l'assemblea il [redacted] avrebbe dovuto esaminare la documentazione contabile di ben sei di anni di gestione di un condominio composto da più di ottanta unità immobiliari (v. prospetti su indicati).

I modi e i termini con cui la documentazione è stata messa a disposizione del [redacted], come da questo dedotto, non appaiono pertanto idonei a soddisfare il suo diritto ad essere informato adeguatamente sull'oggetto della deliberazione. La delibera è dunque da annullare anche sotto tale profilo (per l'annullabilità della delibera nel caso in cui lo amministratore non consenta al condomino di esaminare la documentazione attinente agli argomenti all'ordine del giorno secondo modalità di tempo e di luogo adeguate, Cass.civ. sez.II 19.05.2008 n.12650).

Restano assorbiti tutti gli motivi di impugnazione della delibera.

Secondo soccombenza il condominio è tenuto al rimborso delle spese di lite del doppio grado di giudizio. Considerata la causa di valore indeterminabile (di valore non inferiore e pari ai 26.000 euro ex art.5 c.6° D.M. 10.03.2014 n.55) non risultando dagli atti del giudizio l'importo delle spese condominiali poste a carico del [redacted] nella delibera impugnata e non avendo la causa comportato la trattazione di questioni particolarmente complesse, le spese di lite possono essere liquidate in importi inferiori ai parametri medi di cui al D.M. 10.03.2014 n.55.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 2108/2016 del Tribunale di Taranto proposto dal condominio di [redacted] in Taranto nei confronti d[redacted] con citazione notificata il 27.01.2017, così provvede:

1) accoglie l'impugnazione della delibera assembleare del 7.10.2011 in ordine al punto 1) del relativo ordine del giorno proposta da[redacted] con citazione notificata il 14.12.2011 e per l'effetto annulla la delibera di approvazione dei rendiconti relativi agli anni 2005, 2006, 2007,2008, 2009 e 2010;

2) condanna il condominio di Via [redacted] in Taranto a rimborsare a [redacted] le spese di lite del doppio grado di giudizio, liquidate quelle di appello in € 3.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge, quelle di primo grado in € 466,58 per spese non imponibili ed € 4.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per

Firmato Da: GENOVIVA PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2a4b30e61d71bd00a81c0f103c0f92ae
Firmato Da: CAMPANALE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d290555353fa111fd8f43a193db05367

Sentenza n. 367/2020 pubbl. il 04/11/2020

legge.

Così deciso in Taranto il 23.10.2020.

Il Cons. estensore	Il Presidente
(dott. Michele Campanale)	(dott. Pietro Genoviva)