



legge ovvero agli artt. 1136 c.c. . 1139 c.c. e 1105 c.c con conseguente loro integrale inefficacia;

- in subordine dichiarare nulle le delibere assunte dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] nelle date del 07/08/2017, 04/10/2017, 26/04/2017 nella parte relativa alla approvazione delle spese per lavori non urgenti né necessari e ciò per contrarietà al disposto dell'art. 1139 c.c. e dichiarare quindi non dovute dalla Sig.ra [REDACTED] le somme in esse deliberate con rigetto delle domande avverse, e vinte le onerosità tutte della lite.

#### CONCLUSIONI DELLA PARTE CONVENUTA

*-IN VIA PRELIMINARE: dichiarare il difetto di procedibilità della domanda e/o l'inammissibilità della stessa e/o il difetto di legittimazione attiva dell'attrice per essere venuta meno la qualità di condomino a seguito di vendita dell'immobile nella procedura esecutiva 38/17 PEI Tribunale di Lanciano ed estinzione della relativa PEI;*

*- NEL MERITO"*

*A- confermare la validità delle delibere impugnate e, valutate le domande come richieste di annullamento, rigettare le domande dell'attrice sia in via principale che subordinata, in quanto simulate al fine di recuperare crediti oggetto di precedenti azioni giudiziarie e decreti ingiuntivi definiti con provvedimenti passati in giudicato o delibere condominiali mai impugnate nei termini, sia ove qualificate come istanze di annullamento per decorso dei relativi termini perentori di impugnazione, che quali declaratorie di nullità.*

*In ogni caso con rigetto delle domande in quanto infondate e destituite di prova e di qualsiasi giuridico fondamento, decadute per decorso dei termini di legge volte all'impugnazione delle delibere e/o del relativo decreto ingiuntivo, e comunque in ogni caso in quanto le delibere assunte nel rispetto dei requisiti di legge e di giurisprudenza ed a seguito della urgenza ed indifferibilità dei lavori svolti e relativa autorizzazione all'esecuzione dei medesimi da parte dell'attrice.*



*Con condanna dell'attrice [REDACTED] al pagamento delle spese di lite, oltre S.G., CAP e IVA e con sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge e distrazione a favore dello scrivente procuratore antistatario".*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

### FATTO

L'attrice [REDACTED] in qualità di proprietaria di immobili siti in Lanciano alla Via [REDACTED] contraddistinti dagli interni 01-26, 02-27, 03-28., 04-29, 05-30, ed individuati in catasto al fg [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] consistenti in 5 unità uso ufficio, ha impugnato le delibere condominiali assunte in data 07.08.17, 04.10.17 e 26.04.18, ritenendo le stesse viziata da nullità perché assunte dall'unico altro condominio [REDACTED] Srl, titolare di tutte le restanti unità immobiliari dell'edificio, per complessivi 801,61 millesimi;

il convenuto condominio si è costituito contestando la domanda e chiedendone il rigetto, ed ha sostenuto il difetto di legittimazione attiva dell'attrice all'impugnazione, a seguito della nomina del custode dei beni immobili pignorati all'attrice nell'esecuzione immobiliare 38/18 del Tribunale di Lanciano; la decadenza dell'attrice dal termine per impugnare le delibere non affette da nullità; la previa assunzione di obblighi manutentivi, e l'autorizzazione alla costituzione del condominio e stesure del regolamento da parte della attrice; la sopravvenuta definitività del decreto ingiuntivo emesso sulla base delle delibere impuginate; la regolarità dell'operato anche in relazione alla configurabilità del condominio minimo; la determinatezza degli ordini del giorno discussi nelle delibere; la sussistenza di molteplici vicende processuali tra le parti.

Nel corso del giudizio, in cui le parti hanno pure formulato richieste di rinvio per tentativi di composizione, sono state emesse ordinanze di rinvio al merito delle eccezioni di difetto di legittimazione, e di rigetto dell'istanza di interruzione del giudizio, avanzata dal convenuto, a seguito del decreto di trasferimento degli immobili pignorati; con la medesima ordinanza sono state rigettate le richieste di prova orale



formulate dal convenuto, ed il giudizio, ritenuto istruito in base ai documenti allegati, è stato rinviato per la precisazione delle conclusioni del 7.2.21, tenuta in forma di trattazione scritta, ed in quella sede trattenuto in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art.190 c.p.c.

### **DIRITTO**

L'eccezione difetto di legittimazione attiva dell'attrice non sussiste; il diritto di impugnare le delibere condominiali sussiste in capo al condomino, quindi alla data di proposizione dell'odierna domanda persiste in capo all'odierna attrice, non incidendo al riguardo l'intervenuto pignoramento immobiliare e la conseguente nomina del custode giudiziale, al quale viene affidata l'amministrazione e la gestione del bene pignorato cui provvede previa autorizzazione del G.E. (art. 560 uc cpc) individuata in termini strettamente conservativi. Secondo cass. Sez VI 21.3.2013 n. 7242, il debitore esecutato, malgrado l'incardinamento dell'esecuzione immobiliare in suo danno rimane proprietario esclusivo dell'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento; ne discende che sul medesimo continuano a gravare oneri reali e personali anche di natura fiscale e condominiale, e che il custode non può ritenersi possessore dell'immobile, ma solo detentore qualificato (cass. 12877/2016). Il custode, nell'esercizio dei suoi poteri di vigilanza, può chiedere all'amministratore del condominio l'invio in copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati, ma a ciò non corrisponde la traslazione in suo favore delle prerogative del condomino inerenti le delibere e le relativa facoltà d'impugnazione.

Del pari ininfluenza ai fini dell'interruzione richiesta dalla parte convenuta è l'intervenuto decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, per i motivi già illustrati nell'ordinanza del 6.7.20, fermo restando che ai fini del rilievo nel giudizio degli eventi interruttivi di cui all'art. 300 cpc, la dichiarazione deve provenire dal procuratore della parte interessata dall'evento

Nel merito, le parti hanno diffusamente ripercorso le vicende e dagli atti difensivi traspare un'accentuata e risalente conflittualità, che però non



deve distogliere l'attenzione del giudice dagli elementi centrali della vicenda, che sostanzialmente si riconduce a stabilire se il condominio abbia o meno operato correttamente nel pervenire alle delibere assembleari impugnate dall'attrice.

La risposta a questo quesito, che assorbe tutti gli altri, è negativa: le delibere sono nulle.

Non rilevano, ai fini di una statuizione di senso contrario, i richiami a precedenti assunzioni d'impegno alla spesa o autorizzazioni a redigere il regolamento condominiale, o sua accettazione, perché da nessuno di questi atti richiamati dal convenuto si evince che la [REDACTED] abbia assunto l'impegno di spesa ratificato dal [REDACTED] nelle assemblee.

Neppure è questa la sede per definire il carattere dell'urgenza dei lavori, perché questi non si evincono dall'ordine del giorno né dagli allegati alle convocazioni, e perché il sindacato odierno non si può estendere alle valutazioni sull'opportunità delle statuizioni dell'assemblea, ma solo alla verifica del rispetto della norme preposte a regolare la formazione della volontà assembleare, anche in relazione all'oggetto delle medesime, fermo restando che quand'anche esistesse nel caso di specie questo connotato d'urgenza, la modalità di ratifica mediante la delibera assembleare secondo le modalità prescelte non è idonea allo scopo.

Non v'è dubbio che il convenuto abbia formalmente rispettato le modalità di convocazione delle assemblee, inviando le convocazioni e comunicando le delibere successive, tuttavia il mero rispetto di queste formalità o l'acritico richiamo della normativa non può nel caso di specie attribuire all'operato del condominio il carattere della legittimità sostanziale, impedito dalla circostanza che il condominio, all'epoca delle delibere, fosse costituito unicamente da due persone.

La SC ha già assunto al vaglio situazioni speculari alla presente, in relazioni alle quali le sezioni unite ritengono che la disciplina codicistica riferita al condominio di edifici va applicata anche in relazione condominio c.d. "minimo", cioè composto da due soli partecipanti, ciò sia con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità



di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, "a fortiori", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Sez. U, Sentenza n. 2046 del 31/01/2006 Rv. 586562; v. anche Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5288 del 03/04/2012).

Altra e più recente giurisprudenza ha ritenuto che nel caso di condominio c.d. minimo, non si applicano le norme sul funzionamento dell'assemblea condominiale, ma quelle relative all'amministrazione di beni oggetto di comunione in generale (v. Sez. 2, Sentenza n. 7457 del 14/04/2015 Rv. 635000 - 01 con riferimento all'ipotesi di mancanza di accordo tra le parti).

Da tali principi discende che le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano al condominio minimo allorché l'assemblea si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime, derivante dalla partecipazione di entrambi i comproprietari alla discussione (A parte la forzatura terminologica, è logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi unanime).

In tali sensi depone la pronuncia delle sezioni unite n. 2046/2006 ove in motivazione testualmente afferma: *"nessuna norma impedisce che l'assemblea, nel caso di condominio formato da due soli condomini, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente"*.

Ove però non si raggiunga l'unanimità, in tali termini riferita, la maggioranza non può formarsi in concreto e quindi diventa necessario il ricorso all'autorità giudiziaria, secondo quanto disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ.

Ciò si verifica nel caso in cui all'assemblea, pur essendo presenti entrambi i condomini, si decida in modo contrastante, oppure, a maggior ragione, del caso, verificatosi nella fattispecie in esame, in cui alla



riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente: per sbloccare la situazione di stallo venutasi di fatto a determinare, non resta che il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 cc.

I principi richiamati sono stati dettati in relazione ad un condominio minimo formato da due partecipanti con diritti di comproprietà sui beni comuni nella stessa proporzione, ed è tanto più idoneo alla tutela effettiva della parte minoritaria nel caso di specie in cui il rapporto millesimale di proprietà tra le parti è in misura prossima ad 1/5 contro 4/5

Il condominio in effetti ha avviato la prima e più semplice soluzione, nel convocare le assemblee, ma al loro esito avrebbe dovuto poi prendere atto, della impossibilità di costituire l'assemblea per assenza dell'altra partecipante e quindi per l'impossibilità di pervenire ad una decisione unanime (nel senso sopra inteso), condizione essenziale per la adozione di una valida delibera da poter poi mettere in esecuzione nelle forme di legge; aveva cioè l'onere di azionare il procedimento camerale previsto dall'art. 1105 cc. rimettendo all'autorità giudiziaria l'adozione dei provvedimenti opportuni.

La diversa scelta di affidarsi alla mera decisione del solo condomino di maggioranza si risolve invece non in una delibera condominiale, ma in una mera manifestazione unilaterale di volontà proprio perché mancava l'unanimità della decisione e quindi la condizione essenziale per l'applicabilità al condominio minimo delle regole codicistiche: queste, infatti, non possono essere richiamate dal condominio nella sola parte favorevole alle proprie tesi essendo evidente che per la formazione della volontà assembleare l'art. 1136 impone delle maggioranze che nel caso di specie, quanto meno con riferimento al numero dei partecipanti, è di fatto impossibile formare.

Sulla scorta di tali principi è stata ritenuta corretta la statuizione del tribunale che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ha rilevato di ufficio la nullità o addirittura l'inesistenza della delibera posta a fondamento del decreto stesso (v. al riguardo Sez. 2,



Sentenza n. 305 del 12/01/2016 Rv. 638022).

Tale ultimo inciso porta altresì a rilevare che la sopravvenuta definitività del decreto sia destinata, per un verso a non influenzare l'esito del presente giudizio, non potendo l'emissione del decreto avere alcuna valenza di conferma postuma di una delibera viziata, per altro verso, visti gli effetti sostanziali a non subire conseguenze dalla riconosciuta nullità della delibera.

La domanda va pertanto accolta, e dichiarata la nullità delle delibere assembleari impugnate assunte dal Condominio [REDACTED] n. [REDACTED] in Lanciano (CH), nelle date del 07.08.2017 , 04.10.2017 e 26.04.2018.

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate in base alla tabella n. 12 allegata al dm 55/14 secondo i valori riferibili a causa di valore indeterminato minimo, posto che le ampie dissertazioni delle parti non introducono questioni giuridiche di particolare difficoltà, pur rendendole di meno immediata individuazione.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- accoglie la domanda e dichiara la nullità delle delibere assembleari assunte dal Condominio [REDACTED] in Lanciano (CH), nelle date del 07.08.2017, 04.10.2017 e 26.04.2018;
- Condanna il condominio convenuto a rimborsare all'attrice le spese di lite, che liquida in € 264,00 per esborsi, € 7.254,00 per compensi, oltre 15 % per spese generali, oltre CPA ed IVA.
- Sentenza provvisoriamente esecutiva

Lanciano, 30 maggio 2022

Il Giudice On.

*Avv. Cesare D'Annunzio*

