Sentenza 117 del 07 aprile 2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI LARINO

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Larino in composizione monocratica, nella persona del Giudice designato dott. Luigi Guariniello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1054 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2015 e decisa ai sensi dell'art. 281 - sexies c.p.c. nell'udienza del 06.04.2016, dopo la precisazione delle conclusioni e la discussione orale,

tra

Co.Ma., rappresentato e difeso dall'avv. Gi.De. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, sito in Termoli (Cb), via (...), giusta procura ad lites conferita a margine dell'atto di citazione;

Attore

e

Condominio "To.", sito in Termoli, via (...), in persona del suo amministratore pro tempore, St.Ae. S.a.s. di Ro.D'E.;

Convenuto contumace

Oggetto: impugnazione deliberazione assemblea condominiale ex art. 1137 c.c.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

1 - L'odierno attore Co.Ma., in qualità di condomino dell'edificio sito in Termoli, via (...), ha proposto con atto di citazione regolarmente notificato in data 05.10.2015 dall'ufficiale giudiziario a mezzo del servizio postale, giusta cartolina di ricevimento della raccomandata a.r. in atti, impugnazione ex art. 1137

c.c. avverso la deliberazione adottata in data 14.04.2015 in seconda convocazione dall'assemblea ordinaria del Condominio "To." (all. n. 2 del fascicolo di parte attrice) e notificata con raccomandata a.r. in data 20.04.2015 al medesimo condomino, in quanto assente.

L'attore ha eccepito l'invalidità della deliberazione de qua per violazione dell'art. 67, co. 4, disp. att. c.p.c. e per conflitto di interessi dell'amministratore del Condominio convenuto, nonché per omessa indicazione delle manifestazioni di voto e delle relative maggioranze conseguite ai fini della votazione, domandando, quindi, l'annullamento della stessa deliberazione e la condanna del Condominio "To." al risarcimento del danno, quantificato nella somma di Euro 1.000,00.

L'instaurazione del giudizio è stata preceduta dall'espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria, prescritto dall'art. 5, co. 1 - bis, del d.lgs. n. 28/2010, sue successive modificazioni ed integrazioni.

Il Condominio "To.", sebbene regolarmente citato, non si è costituito in giudizio, donde la dichiarazione della sua contumacia nella prima udienza tenutasi il 27.01.2016. La causa è stata istruita esclusivamente in via documentale ed è decisa nell'udienza odierna con lettura del presente provvedimento, una volta precisate le conclusioni e discussa oralmente la stessa dalla parte costituita, ai sensi dell'art. 281 - sexies c.p.c.

2 - Ai fini dell'esame delle censure di illegittimità mosse alla delibera impugnata occorre muovere, innanzitutto, dal suo contenuto.

Le questioni poste all'ordine del giorno e fatte oggetto della deliberazione del 14.04.2015 hanno riguardato: 1) l'approvazione del bilancio consuntivo 2013/14 e del relativo riparto delle spese; 2) la conferma o la revoca dell'amministratore; 3) l'approvazione delle rate del bilancio preventivo del 2015 e del relativo riparto delle spese; 4) il parcheggio di un'autovettura protratto nel tempo all'interno del cortile condominiale; 5) la deliberazione di lavori straordinari all'interno del box della condomina Ai.Po.

Fondata è l'eccezione di nullità della deliberazione impugnata, in quanto adottata in palese violazione dell'art. 67, co. 4, disp. att. c.c., che vieta espressamente il conferimento all'amministratore di condominio di "deleghe

perla partecipazione a qualunque assemblea". Nella fattispecie, dalla deliberazione in esame risultano conferite dai condomini Ci. e Le. le rispettive deleghe a partecipare in loro nome e per loro conto alla suddetta assemblea all'avv. An.Lo., la quale, come dimostrato per tabulas dalla parte attrice (visura camerale - all. n. 1 del fascicolo di parte attrice), riveste la posizione di socio accomandante della medesima amministratrice "St.Ae. S.a.s.". Di conseguenza, parimenti fondata è anche l'ulteriore eccezione di illegittimità e di conseguente annullabilità della deliberazione in parola, stante l'evidente conflitto di interessi tra la società amministratrice ed il Condominio "To." in relazione tanto all'approvazione del bilancio consuntivo 2013/14 e del relativo riparto delle spese, oltre che delle rate del bilancio preventivo del 2015 e del relativo riparto delle spese, quanto della conferma o della revoca della medesima società amministratrice.

Deve rilevarsi in proposito che la ratio della norma introdotta dal legislatore con il novellato art.67, co. 4, disp. att. c.c. è ispirata non solo all'esigenza di consentire la partecipazione personale dei singoli condomini alla relativa assemblea, ma anche all'esigenza di scongiurare situazioni di conflitto di interesse come quella in discorso. Proprio in relazione a siffatte situazioni la giurisprudenza formatasi prima della novella legislativa del 2012 ha affrontato la questione della validità o meno della delega conferita all'amministratore, esprimendo l'indirizzo consolidato secondo cui quando gli argomenti sottoposti al vaglio ed alla decisione dell'assemblea dei condomini comportino un giudizio sulla persona e sull'operato dell'amministratore riguardo a materie inerenti alla gestione economica della cosa comune, come avviene nel caso delle delibere di approvazione del bilancio consuntivo e di conferma o revoca dell'amministratore, sussiste una situazione di conflitto di interessi tra amministratore e condominio, che può essere fatta valere da qualsiasi partecipante alla collettività condominiale (Cass. civ., 22.07.2002, n. 10683).

Altrettanto fondata si rivela la censura di illegittimità e di annullabilità della deliberazione in parola sotto il profilo dell'omessa indicazione sia del numero e dei nominativi dei condomini votanti sia delle rispettive quote millesimali, sia degli eventuali condomini dissenzienti o astenuti, riscontrandosi nel testo della deliberazione la mancanza assoluta dei suddetti riferimenti in ordine a ciascuno dei temi posti all'ordine del giorno e deliberati, in violazione dell'art. 1136 c.c.

Invero, la Suprema Corte ha statuito che, in forza dell'art. 1136, co. 2, 3, 4 e 5 c.c., le deliberazioni de quibus devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza, semplice o qualificata, dei partecipanti alla riunione e del valore dell'edificio e che sebbene tale disposto normativo non contempli altrettanto espressamente l'individuazione e la verbalizzazione dei nominativi dei partecipanti alla votazione, dissenzienti ed astenuti, né l'indicazione dei valori delle rispettive quote millesimali, ciononostante siffatte indicazioni risultano essere essenziali al fine non solo di permettere la verifica dell'avvenuto raggiungimento della maggioranza prescritta per la validità della deliberazione, ma anche allo scopo di consentire la chiara individuazione dei votanti favorevoli e contrari sia per far emergere ipotesi di conflitto di interessi, sia per individuare i condomini legittimati ad impugnare la stessa deliberazione. Per l'effetto, l'omessa verbalizzazione dell'indicazione nominatim dei singoli condomini favorevoli e contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio viola la disciplina dettata nell'art.1136 c.c., impedendo il controllo sulla sussistenza delle specifiche maggioranze richieste dalla stessa norma in ordine alle singole questioni (Cass. civ., sez. II, 10.08.2009, n. 18192).

Nel caso di specie, l'approvazione del bilancio consuntivo del 2013/14 e la conferma di "St.Ae. S.a.s." come amministratore del Condominio "To." risultano essere state decise in difetto di qualsiasi indicazione del numero e dei nominativi dei votanti, di quelli favorevoli e contrari, dissenzienti ed astenuti, nonché delle rispettive quote millesimali rappresentate, cosicché non risulta con quale maggioranza siano stati assunti i suddetti deliberati e, stante l'illegittimità delle deleghe conferite all'avv. An.Lo. dai condomini Ci. e Le. in violazione del divieto sancito nell'art.67, co. 4, disp. att. c.c., se l'eventuale votazione espressa sui predetti punti dell'ordine del giorno dal rappresentante dei due condomini, in quanto portatore di un interesse contrastante con quello
del Condominio convenuto, sia stato o meno computato al fine del raggiungimento delle maggioranze prescritte nell'art. 1136 c.c., atteso l'obbligo di astensione dalla votazione gravante sul medesimo rappresentante in conflitto di interessi. Peraltro, l'illegittimità della deliberazione in parola, derivante a priori dalla violazione del predetto divieto legislativo, neppure potrebbe escludersi sulla scorta dell'operatività ipotetica della presunzione della conformità degli interessi dei condomini deleganti con quello del delegato (Cass. civ., sez. II, 22.07.2002, n. 10683), poiché è da ritenersi che l'appartenenza di quest'ultimo,

nella veste di socio accomandante, alla società amministratrice del Condominio "To." ben era e ben è conoscibile ai terzi e, quindi, ai suddetti condomini deleganti in forza della funzione di pubblicità dichiarativa assolta dalla relativa iscrizione nel registro delle imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Campobasso, così come risulta dalla visura camerale prodotta dalla parte attrice.

3 - La conferma ulteriore della fondatezza della domanda giudiziale proviene, poi, dalla mancata partecipazione, senza giustificato motivo, della società amministratrice del Condominio "To." all'incontro svoltosi innanzi all'organismo di mediazione, investito dall'attore dell'esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria tra le medesime parti, Infatti, nel verbale del 07.09.2010 (all. n. 7 del fascicolo di parte attrice) il mediatore incaricato della LO. di Termoli, preso atto "della mancata partecipazione, senza giustificato motivo, del Condominio invitato", ha dichiarato conclusa la procedura di mediazione. Pertanto, dalla suddetta condotta deve trarsi argomento di prova in merito alla fondatezza della domanda attorea, ai sensi dell'art. 116, co. 2., c.p.c., così come stabilito espressamente nel novellato art. 8, co. 4 - bis, d.lgs. n. 28/2010.

Diversamente, la mancata costituzione del Condominio convenuto nel presente giudizio è ostativa all'applicazione della sanzione prevista nel predetto disposto dell'art. 8, co. 4 - bis, seconda parte del d. lgs. n. 28/2010, a mente del quale "Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio".

Di conseguenza, in accoglimento della domanda, è da dichiararsi l'invalidità della deliberazione impugnata e, quindi, è da disporsi il suo annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c.

4 - Quanto alla domanda di risarcimento del danno avanzata nei confronti del Condominioconvenuto, la stessa domanda ha formato oggetto di rinuncia espressa ad opera della parte proponente (verbale di udienza del 27.01.2016).

5 - Pertanto, la domanda di accertamento dell'invalidità della deliberazione, adottata in data 14.04.2015 in seconda convocazione dall'assemblea ordinaria del Condominio "To.", e del suo annullamento conseguente è fondata per quanto innanzi esposto e, quindi, deve essere accolta.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate in dispositivo in base al criterio del decisum per la determinazione del valore della controversia (Cass. civ., ss.uu., sentenza 11.09.2007, n. 19014) e in applicazione delle tariffe relative ai giudizi ordinari, comprese nello scaglione da Euro 26.000,01 ad Euro 52.000,00, così come previsto dall'art. 5, co. 5 e 6, del d.m. Giustizia n. 55/2014.

P.Q.M.

il Tribunale di Larino in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta da Co.Ma., nei confronti del Condominio "To." in persona del suo amministratore pro - tempore, avverso la deliberazione assembleare del 14.04.2015; ogni contraria domanda, deduzione ed eccezione disattesa, così decide:

1) accerta e dichiara l'invalidità della deliberazione impugnata e, per l'effetto, dispone il suo annullamento;

2) condanna il Condominio convenuto a pagare all'attore le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi Euro = 3.080,00 =, di cui Euro = 80,00 = per spese vive ed Euro = 3.000,00 = per compenso legale, oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% del compenso ed oltre a c.p.a. ed i.v.a., come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti ex art. 282 c.p.c.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Larino il 6 aprile 2016.

Depositata in Cancelleria il 7 aprile 2016.