

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, in persona del giudice dott.ssa Katia Pinto, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in prima istanza, iscritta al n. 5585/2012 R.G.,

TRA

FO.RO..

Rappresentato e difeso dall'avv. Carlo Stasi, procuratore domiciliatario;

- ricorrente -

CONTRO

CONDOMINIO PR..

- resistente contumace -

NONCHÉ

CONTRO

GE. S.R.L.

Rappresentata e difesa dall'avv. El.Mo., procuratore domiciliatario;

- intervenuta volontaria -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 07.11.2012 Fo.Ro. impugnava la delibera del 19.09.2012 dell'assemblea del Condominio Pr. sito in Lecce alla via (...), deducendone l'invalidità per violazione delle disposizioni in tema di quorum costitutivi e deliberativi nonché per la illegittimità del contenuto del bilancio consuntivo 2011 approvato nella medesima riunione.

Nonostante la ritualità e tempestività della notifica, il Condominio rimaneva contumace.

Alla prima udienza del 26.02.2013 si costituiva in giudizio la Ge. S.r.l. - incaricata dell'amministrazione condominiale - al fine di spiegare intervento volontario autonomo ex art. 105 c.p.c., eccependo la tardività dell'impugnazione proposta, nonché l'infondatezza delle altre questioni sollevate, e concludendo per la condanna del ricorrente "... al risarcimento del danno provocato all'Amministratore pro tempore per le infondate e illegittime affermazioni ed eccezioni sollevate rispetto all'operato del medesimo, nella misura che sarà ritenuta di giustizia".

Con ordinanza del 18.3.2013 il Tribunale rigettava l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera e rinviava la causa per il merito. Successivamente alla concessione dei termini ex art. 183 co. VI c.p.c., l'11.11.2013 rigettava le istanze di prova ed il 03.11.2015 ha trattenuto la causa per la decisione, assegnando alle parti i termini richiesti di cui all'articolo 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Valutato il complesso delle risultanze acquisite, ritiene il decidente che l'impugnativa sia ammissibile ma non meriti accoglimento.

Sotto il primo profilo, premesso che l'inosservanza delle disposizioni in tema di quorum dettate dall'art. 1136 c.c. determina l'annullabilità della delibera assembleare, nelle forme e nei modi di cui all'art. 1137 c.c. ("Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"), condivide il Tribunale la giurisprudenza unanime della Suprema Corte, secondo cui deve ritenersi "assente" alla deliberazione colui che, pur avendo partecipato all'assemblea ed interloquuto con i presenti, si sia allontanato prima della votazione, Cassazione civile, sez. II, 23/02/1999, n. 1510: "Il voto di un partecipante ad un'assemblea condominiale, allontanatosi prima della trattazione e discussione sui punti all'ordine del giorno, non può esser conteggiato per la formazione della maggioranza prescritta per l'assunzione della delibera perché questa è una sintesi, non una somma algebrica, delle volontà dei singoli, sì che l'opinione di ciascuno deve precedere la determinazione di essi", nello stesso senso Cassazione civile, sez. II, 13/02/1999, n. 1208: "In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisione della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale. Né la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto "quorum deliberativo", potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione".

Nel caso di specie, risulta dalla lettura della delibera impugnata che all'assemblea del 19.9.2012 Fo.Ro. partecipò personalmente, anche per delega di altri due condomini, e dopo aver rappresentato ai presenti ed all'Amministratore diverse perplessità e chiarimenti, "dopo aver dichiarato di essere contrario all'approvazione del bilancio consuntivo 2011, lascia l'assemblea"; né risulta che del suo voto si sia tenuto conto ai fini della delibera.

Non vi è dubbio pertanto che egli debba ritenersi "assente" ai fini dell'impugnativa che qui ci occupa, con conseguente insorgenza del diritto dal momento della sua comunicazione, avvenuta il 09.10.2012, come asserito in ricorso e non contestato né documentalmente confutato.

Quanto al merito dell'impugnazione, ritiene il Tribunale che essa sia infondata. In tema di quorum deliberativi, è noto il consolidato orientamento della Suprema Corte, espresso da Cass. sez. II, 24 aprile 1996, n. 3862, e ribadito dalla recentissima Cassazione civile, sez. VI, 24/10/2014, n. 22685, secondo cui la necessità della verifica del negativo esperimento della prima convocazione non implica la redazione di un verbale negativo, ma attiene alla validità della seconda convocazione la quale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, in questo caso per completa assenza dei condomini; la verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini i quali o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni; pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida.

Occorre quindi che nel verbale dell'assemblea o si dia conto del fatto che l'amministratore ha reso edotti i presenti di quanto avvenuto in prima convocazione, o per lo meno si precisi che l'assemblea si riunisce in seconda convocazione, come avvenuto nella fattispecie di cui all'ultima delle decisioni richiamate e come evincibile dall'intestazione del verbale dell'assemblea del Condominio Pr. del 19.09.2012 che qui ci occupa.

Risulta altresì inammissibile l'ulteriore doglianza mossa alla delibera in esame di approvazione del bilancio consuntivo 2011 che, come indicato in ricorso, "...non è esatto - e tanto era noto a tutti i condomini - e non lo è non tanto perché non riporta la voce di Euro 900,00 che se non restituite dovevano essere quanto meno indicate ed imputate ad attivo condominiale, quanto perché non indica una posta dell'attivo ed un credito, con conseguente violazione del principio di veridicità e chiarezza del bilancio stesso e conseguente illegittimità dello stesso e della delibera di sua approvazione".

Alla stregua di detta prospettazione, infatti, non si pone un problema di nullità della delibera assembleare né di annullabilità, essendo stato da tempo chiarito dalla Suprema Corte che in tema di condominio negli edifici, "...debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere 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", Cassazione civile, sez. un., 07/03/2005, n. 4806.

Peraltro è sempre la stessa Suprema Corte ad avere affermato che "In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali", Cassazione civile, sez. II, 23/01/2007, n. 1405.

Nel caso di specie osserva il Tribunale che nessuna violazione dei principi di chiarezza ed intelligibilità in ordine alle voci di entrata e di spesa presenta la delibera censurata del 19.9.2012, dal momento che la volontà assembleare di approvazione in essa formalizzata è stata espressa dai votanti all'esito della discussione in cui ebbe parola anche l'odierno ricorrente, e l'Amministratore non giustificò diversamente la dimenticanza risalente al 29.6.2012 e chiarì che il rimborso della somma complessiva di Euro 900,00 derivata dalla transazione Geo Salentina sarebbe stato effettuato nel bilancio 2012; né dalla lettura del verbale del 29.6.2012 risulta che l'assemblea assunse determinazione ulteriore rispetto a quella di mero rinvio dell'approvazione del bilancio 2011 che l'amministratore si impegnava a "riformulare" alla luce delle diverse osservazioni formulate dai condomini, la cui inosservanza, lungi dall'inficiare la validità della delibera, potrebbe solo eventualmente essere fatta valere in un giudizio di responsabilità dell'amministratore. Ne consegue il rigetto dell'odierna impugnativa.

La decisione delle spese di lite impone però la preliminare delibazione della questione di ammissibilità dell'intervento della Ge. S.r.l., che in questo caso va esclusa. Premesso infatti che in sede introduttiva il ricorrente ha concluso invocando la regolamentazione delle spese ("...Chiede che il Tribunale di Lecce adito voglia:... 2) provvedere sulle spese del giudizio"), non già alcuna condanna personale dell'Amministratore (come nel caso

deciso da Cassazione civile, sez. II, 04/07/2012, n. 11194), non è ravvisabile nel caso di specie alcuna connessione giuridicamente rilevante tra la domanda principale (mera impugnativa della delibera assembleare) e quella formulata dal terzo (condanna del ricorrente "...al risarcimento del danno provocato all'Amministratore pro-tempore per le infondate e illegittime affermazioni ed eccezioni sollevate rispetto all'operato del medesimo, nella misura che sarà ritenuta di giustizia"), nell'unico senso ammissibile ex art. 105 c.p.c.

E' noto infatti che il potere del terzo d'intervenire in un giudizio pendente tra altre parti presuppone che la domanda d'intervento mostri una connessione o un collegamento con quelle proposte dalle parti originarie del processo e che essa si riferisca allo stesso oggetto sostanziale e comporti l'opportunità del simultaneo processo.

Il principio si ricava dal significato dell'espressione "diritto relativo o dipendente dal titolo dedotto nel giudizio medesimo" contenuta nell'art. 105 c.p.c. e dalla costante interpretazione in questo senso della norma ad opera della giurisprudenza della Suprema Corte, secondo la quale: "Il diritto che, a norma dell'art. 105, comma 1, c.p.c. il terzo può fare valere in un processo pendente tra altre parti, in conflitto con esse (intervento principale) o con alcune soltanto di esse (intervento litisconsortile o adesivo autonomo) deve essere relativo all'oggetto, ovvero dipendente dal titolo e, quindi, individuabile rispettivamente con riferimento al "petitum" o alla "causa petendi", non essendo al di fuori di tali limiti ammesso l'inserimento nel processo di nuove parti", Cassazione civile, sez. III, 14/07/2004, n. 13063.

Né potrebbe argomentarsi che di intervento adesivo dipendente ex art. 105 co. 2 c.p.c. si sia trattato (ed impropriamente qualificato "autonomo"), dovendo in questo secondo caso i poteri dell'intervenuto essere limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adjuvata, inevitabilmente limitata ad un mero rigetto della pretesa nel caso in cui quest'ultima sia contumace: "L'intervenuto adesivo in primo grado non ha autonoma facoltà di proporre appello nell'ipotesi in cui la parte adjuvata non si sia avvalsa del diritto a proporre impugnazione o abbia fatto acquiescenza alla decisione ad essa sfavorevole, salvo che l'impugnazione sia limitata alle questioni specificamente attinenti la qualificazione dell'intervento. (Nella specie, nel giudizio volto ad ottenere la simulazione di una compravendita immobiliare, il conduttore, intervenuto ad adiuvandum in primo grado aveva proposto appello nonostante la contumacia degli acquirenti, rimasti soccombenti)", Cassazione civile, sez. II, 10/03/2011, n. 5744.

Ne sarebbe conseguita la declaratoria di inammissibilità della domanda.

Per tutti questi motivi, conclude il Tribunale per la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulle domande proposte nel giudizio de quo:

- 1) Rigetta il ricorso;
- 2) Dichiara inammissibile l'intervento della Ge. S.r.l.;
- 3) Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Lecce il 23 aprile 2016.

Depositata in Cancelleria il 27 aprile 2016.