

Sent. N. 400/2017  
Cronol. N. 1005  
Registrazione N. 484



**Corte d'Appello di Catanzaro**  
R E P U B B L I C A I T A L I A N A  
I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

La Corte di Appello di Catanzaro, I Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio, nelle persone di:

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1) dott. Antonio Rizzuti       | Presidente              |
| 2) dott. Angelina Silvestri    | Consigliere             |
| 3) dott. Giuseppa Leo Scordino | Giudice ausiliario rel. |

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 636/2010 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, vertente

**TRA**

CONDOMINIO [REDACTED] - in persona dell'Amministratore pro-tempore [REDACTED]  
[REDACTED] - corrente in [REDACTED], [REDACTED], rappresentato e difeso  
dall'Avv. Paolo Accoti ed elettivamente domiciliato in [REDACTED] (CZ) Via [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], giusta procura stesa a margine dell'atto di  
citazione in appello

**Appellante**

**E**

[REDACTED] - rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed  
elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in [REDACTED], Via [REDACTED]  
[REDACTED] giusta procura margine della comparsa di costituzione nel giudizio di II grado

**Appellato**

sulle seguenti

### CONCLUSIONI

#### Per l'appellante:

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, *contrariis reiectis*, accogliere per i motivi in fatto ed in diritto rassegnati il presente appello e per l'effetto riformare integralmente la sentenza impugnata con il conseguente rigetto del ricorso *ex art.* 1137 c.c. proposto dal Sig. [REDACTED], con ogni conseguenza di legge, il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio”.

#### Per l'appellato:

“Per i suddetti motivi, il [REDACTED], *ut supra* rappresentato e difeso insiste perché l'Ecc.ma Corte, Voglia rigettare integralmente il proposto appello, con condanna del Condominio resistente al pagamento delle spese e competenze del giudizio”

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Lo svolgimento del processo di primo grado, alla stregua di quanto esposto nella sentenza impugnata n. 1123/2009 del Tribunale di Castrovillari, pubblicata il 16.12.2009, può essere ricostruito nei termini che seguono.

Il Sig. [REDACTED], con atto di citazione del 13.12.2004 esponeva di essere proprietario, in comunione di beni con la moglie, [REDACTED], di un locale commerciale sito in [REDACTED], avente ingresso dai numeri civici 360 e 362, con entro stanti due vani uso deposito, facenti parte del Condominio [REDACTED], ed aggiungeva di aver ricevuto, in data 17.11.2004, l'avviso di convocazione per l'assemblea fissata per il giorno 27.11.2004, in prima convocazione, e per il giorno 29.11.2004, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sugli elencati punti all'ordine del giorno, in seguito alla quale era stabilito, con il suo voto contrario, di fissare palette e catene intorno al fabbricato, con spese da portare in consuntivo d'esercizio; eccepiva la nullità della deliberazione per mancata indicazione del luogo, data ed ordine del giorno e degli indici millesimali, nonché per eccesso di potere per violazione dei diritti di godimento della proprietà individuale e, tanto premesso, chiedeva che il Tribunale di Castrovillari volesse sospendere l'esecuzione della deliberazione

impugnata e, nel merito, volesse dichiarare nulla o annullare la deliberazione suddetta, con vittoria di spese e competenze di lite.

Costituitosi in giudizio, il Condominio [redacted] deduceva che in data 29.11.2004 l'assemblea, regolarmente costituita - con la presenza di 15 condomini per complessivi 1300/2000 millesimi del valore totale - aveva approvato a maggioranza, e con un solo voto contrario, quello appunto del sig. [redacted], la fissazione di paletti e catene intorno al fabbricato, e ciò al fine di consentire il pacifico ed indisturbato godimento dell'area condominiale in favore dei singoli condomini, che lamentavano oggettive difficoltà di parcheggio, sosta e quant'altro; faceva presente che, dopo l'anzidetta approvazione, ma prima che la stessa assemblea fosse dichiarata sciolta, l'attore aveva manifestato la necessità di abbandonare la seduta per motivi personali ed aveva chiesto ed ottenuto copia del verbale fino ad allora redatto, che, una volta completato, era stato notificato al ricorrente in data 28.12.2004; rammentava che l'area condominiale oggetto di delibera non era mai stata di esclusivo godimento del ricorrente, venendo utilizzata giornalmente e ripetutamente dagli altri condomini come parcheggio per le proprie autovetture; tanto premesso, chiedeva che il Tribunale di Castrovillari volesse rigettare le avverse domande, con vittoria di spese e competenze di lite.

Disposta, con provvedimento del 27.4.2005, la sospensione della deliberazione impugnata, esaurita l'istruttoria, la causa, all'udienza dell'8.10.2009, precisate le conclusioni e concessi alle parti i termini di cui all'art. 190 C.P.C., veniva assegnata a sentenza.

Con la sentenza n. 1123/2009, il Tribunale di Castrovillari, in composizione monocratica nella persona del Dott. Francesco Bruno, accoglieva la domanda spiegata da [redacted] e, per l'effetto, pronunciava l'annullamento della deliberazione impugnata.

Il Tribunale giungeva a tale *decisum* una volta esaminati gli artt. 13, 14 e 15 del regolamento condominiale, secondo cui le deliberazioni assembleari avrebbero dovuto essere trasfuse in un verbale con l'indicazione del luogo, della data e dell'ordine del giorno, del nome e cognome dei condomini intervenuti e rappresentati, dei millesimi delle rispettive quote, con la scelta del presidente e del segretario e le dichiarazioni rese nel corso dell'assemblea ed un sommario resoconto delle questioni discusse; i predetti articoli prevedevano altresì che l'amministratore avrebbe dovuto inviare le deliberazioni

assunte dall'assemblea condominiale ai condomini assenti entro dieci giorni dalla loro adozione.

Riteneva il Giudice di prime cure che la deliberazione assembleare del 29 Novembre 2004 dovesse reputarsi invalida, in quanto la determinazione di "fissare paletti e catene intorno al fabbricato con spese da portare in consuntivo d'esercizio" risultava adottata in violazione di alcuni degli elementi contemplati dall'art. 13 del regolamento condominiale (omessa indicazione del luogo in cui si è tenuta l'assemblea, l'anno e l'ora della riunione, l'ordine del giorno e le quote millesimali dei condomini intervenuti o rappresentati, il numero totale dei condomini aventi diritto a partecipare all'adunanza, rispetto a quelli presenti o rappresentati ed i complessivi millesimi del valore totale, raggiunti con l'intervento dei condomini presenti, che sarebbe stato indispensabile appurare, e conseguentemente attestare al fine di dichiarare validamente costituita l'assemblea ed aprire la discussione dell'ordine del giorno, invero non indicato.

Veniva esclusa l'attendibilità della ricostruzione offerta dal Condominio [redacted] a secondo cui il [redacted], che avrebbe avuto la necessità di allontanarsi prima della chiusura dell'assemblea, avrebbe chiesto ed ottenuto copia del verbale fino ad allora redatto, e, a questo riguardo venivano ritenuti inattendibili i testi escussi.

Concludeva pertanto il Giudice di *prime cure* che non fosse stata fornita alcuna prova dell'esistenza del verbale assembleare completo in ogni sua parte, anteriormente alla spedizione del documento al [redacted], avvenuta in data 28.12.2004, ossia successivamente all'introduzione del giudizio, e conseguentemente riteneva fondata la domanda introdotta dal [redacted] disponendo l'annullamento della delibera impugnata.

**Con atto di citazione ritualmente notificato, l'appellante come indicato in epigrafe proponeva impugnazione avverso la citata sentenza deducendo che fosse stato del tutto trascurato:**

- a) il fatto che in allegato al fascicolo di parte resistente vi fosse la copia integrale dell'avviso di convocazione, nel quale risultavano chiaramente indicati data, luogo ed ora della riunione nonché l'ordine del giorno ed il verbale integrale dell'assemblea del 29.11.2004 dal cui frontespizio era possibile rinvenire la data dell'assemblea, il luogo della riunione, il nome dei partecipanti ed i rispettivi millesimi di proprietà nonché i millesimi totali dei partecipanti;

- b) il fatto che il Condominio avesse prodotto in giudizio la copia integrale del verbale assembleare nonché del verbale comunicato al Condomino prima della notifica del ricorso;
- c) il fatto che detti documenti, regolarmente confluiti nel giudizio, non fossero stati contestati dal [redacted] e dunque dovessero ritenersi implicitamente riconosciuti;
- d) che dunque l'utilizzo, ai fini dell'impugnazione, della copia stralcio del verbale assembleare incompleta del frontespizio (di cui il [redacted] aveva preteso il rilascio prima della conclusione dell'assemblea dalla quale si era allontanato prima della conclusione della riunione) fosse un'evidente astuzia decisamente confliggente con la partecipazione del condomino [redacted] all'assemblea (fatto sintomatico dell'intervenuta conoscenza dell'anno, luogo, ora, ordine del giorno ed indici millesimali) e con l'omessa contestazione a verbale né in merito all'effettiva presenza dei condomini indicati, né sui millesimi dagli stessi detenuti, ma neppure sulla validità della costituzione e delle votazioni dell'assemblea (per come deducibile sia da quello parziale che da quello integrale), essendosi limitato il [redacted] esclusivamente ad esprimere il proprio voto contrario, regolarmente verbalizzato, senza lagnarsi di alcunché.

Riteneva pertanto il Condominio appellante di aver assolto pienamente all'onere probatorio posto a suo carico con la produzione in giudizio della copia del verbale acquisito nel registro dei verbali, nonché copia integrale del verbale d'assemblea notificato in data 28.12.2004 al condomino [redacted], siccome allontanatosi dall'assemblea prima della sua definitiva conclusione, mentre per converso il ricorrente non aveva in alcun modo provato la non corrispondenza a verità del verbale prodotto in giudizio.

Dissentiva inoltre l'appellante dalla valutazione di inattendibilità delle dichiarazioni dei testi escussi effettuata dal Giudice di prime cure in quanto in esse era invero rinvenibile l'univoca conferma della circostanza che il [redacted] si fosse allontanato dall'assemblea condominiale prima della conclusione dei lavori.

Il Condominio appellante, ritenuta erronea e contraddittoria la valutazione dei fatti di causa operata dal giudice di *prime cure*, per essere stata fornita dall'appellante la prova

dell'intervenuta comunicazione del verbale d'assemblea completo di tutti gli elementi richiesti dagli artt. 13, 14 e 15 del regolamento condominiale anteriormente alla data in cui lo stesso Condominio acquisiva conoscenza della proposizione del ricorso da parte del [REDACTED], chiedeva la riforma integrale della sentenza impugnata con il conseguente rigetto del ricorso ex art. 1137 cc. proposto dal [REDACTED] e la condanna di quest'ultimo alle spese del doppio grado del giudizio.

Si costituiva con comparsa di costituzione l'appellato il quale impugnava e contestava nel merito le avverse deduzioni, chiedeva il rigetto dell'appello, ritenendo soddisfacente la motivazione offerta dal giudice di *prime cure* per il quale la redazione del verbale completo di tutti i suoi elementi costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate dall'assemblea al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale, ed altresì che, una volta convocata l'assemblea, occorre dare conto, tramite verbalizzazione, sia delle attività compiute per permettere a tutti i condomini di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e, conseguentemente, assumere le opportune iniziative, al pari di tutte le altre formalità richieste (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione ecc.); l'inosservanza comporta l'impugnabilità della deliberazione in quanto presa non in conformità con la legge. Avendo lamentato, nel giudizio di primo grado, di avere *"ottenuto una copia conforme del suddetto verbale assembleare, carente degli elementi sopra cennati per cui si determinava nella sua impugnativa, atteso che, tra l'altro, l'apposizione della catena di chiusura degli accessi al suo supermercato gli provocava un rilevante danno economico"*, dichiarava altresì, che *"successivamente alla notificazione del ricorso e pedissequo decreto di fissazione d'udienza, l'Amministratore condominiale, provvedeva a notificare al [REDACTED], il verbale assembleare di cui sopra, questa volta, completo in ogni sua parte"*; riteneva e ribadiva che l'incompleta redazione del verbale consegnatogli dall'amministratore la sera stessa dell'assemblea costituiva motivo di non conformità alla legge del deliberato condominiale; altresì che l'oggetto del deliberato assembleare impugnato era fonte di danno per l'attività commerciale dallo stesso condotta in quanto limitava l'accesso dei clienti all'area condominiale frontistante il supermercato di proprietà dello stesso ed utilizzata come parcheggio. Per tali ragioni l'appellato chiedeva il rigetto dell'appello e la condanna del Condominio appellante alla rifusione delle spese.

All'udienza collegiale del 21.06.2016, precisate le conclusioni, la causa veniva assegnata a sentenza previa concessione del termine *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito delle comparse conclusionali cui le parti provvedevano ritualmente.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questo Collegio che il proposto appellò sia fondato e pertanto meritevole di accoglimento.

Il Giudice di *prime cure* fondava la propria decisione sulla rilevanza della copia parziale, prodotta dal [REDACTED], della delibera adottata dall'assemblea condominiale il 29.11.2004 e ritenuta priva dei requisiti prescritti dagli artt. 13, 14 e 15 del Regolamento Condominiale, omettendo invece di valutare la produzione documentale offerta dal Condominio resistente.

Quest'ultimo aveva invero versato in giudizio la copia integrale della delibera assembleare oggetto di impugnazione provandone peraltro l'intervenuta notifica in data 22/28.12.2004 al condomino [REDACTED], assentatosi poco prima della conclusione dell'assemblea condominiale.

La notifica, come documentata, risultava è vero effettuata dal Condominio dopo il deposito del ricorso proposto dal [REDACTED] in data 15.12.2004, ma certamente prima che il predetto Condominio avesse conoscenza della pendenza dell'attivato giudizio di impugnazione, se è vero che la notifica del relativo ricorso con il pedissequo provvedimento di fissazione dell'udienza avveniva solo in data 15.1.2005.

Tale circostanza non è stata tenuta in considerazione dal Giudice di prime cure che ha ritenuto non confluita in giudizio la "*prova della sussistenza del verbale suddetto, completo in tutte le sue parti, anteriormente alla spedizione del documento all'attore, effettuata in data 28 dicembre 2004*". E tuttavia non è revocabile in dubbio che il detto verbale in copia integrale sia stato prodotto dal Condominio appellante e che lo stesso sia stato notificato al condomino [REDACTED] certamente prima che il Condominio medesimo avesse contezza della pendenza del giudizio di opposizione alla delibera assembleare, ma ancor più che tale documento non sia stato oggetto di alcuna contestazione da parte del De Marco.

Peraltro, la prodotta delibera assembleare in copia integrale non solo contiene tutti i requisiti prescritti dagli artt. 13, 14 e 15 del Regolamento Condominiale ma risulta, altresì conforme alle prescrizioni di cui all'art. 1136 c.c.

Segnatamente contiene il resoconto dello svolgimento dell'assemblea dal quale è possibile desumere quanti condomini erano presenti, gli argomenti oggetto di discussione e di deliberazione con la specifica delle relative maggioranze, ossia tutti gli elementi fondamentali messi a verbale affinché la deliberazione possa considerarsi assolutamente valida.

Risulta anche verbalizzata la nomina del presidente e del segretario, sebbene debba rilevarsi come l'eventuale mancata nomina al pari dell'omessa indicazione del presidente e del segretario, costituiscano mere irregolarità non comportanti invalidità della decisione (Cass. 15 luglio 1980, n.4615).

Risulta ancora la verbalizzazione delle operazioni di voto che è sempre necessaria, pena l'invalidità della delibera, in quanto per ogni decisione adottata deve essere chiaramente desumibile chi ha votato a favore, chi ha votato contro ed i *quorum* con cui si è deliberato.

Merita ancora precisare che, tranne in casi particolari (quali omonimia, specifica disposizione del regolamento di condominio, etc.), ai fini della validità della delibera assembleare è sufficiente riportare il nome dei condomini e non anche i millesimi da essi rappresentati, poiché da tutto il complesso della documentazione condominiale (*in primis* tabelle millesimali) è sempre possibile desumerli. Sul punto specifico si riporta il principio già affermato dalla Corte di Cassazione secondo cui *"non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominatim, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (sent. 10 agosto 2009 n. 18192)"* (Cass. 19 novembre 2009 n. 24456).

In applicazione del su richiamato principio, non può dunque considerarsi errata e/o invalida quella verbalizzazione assembleare dal cui contesto complessivo sia sempre possibile desumere nominativo dei condomini e relativi millesimi al fine delle verifiche

inerenti il rispetto dei *quorum* deliberativi e/o l'assenza di votazioni assunte in conflitto d'interesse.

Considerato dunque che, contrariamente a quanto dedotto nella sentenza impugnata, è stata offerta in giudizio la copia integrale della delibera assembleare impugnata, in alcun modo contestata dal condomino [REDACTED] e che il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, spettava al condomino che ha impugnato la deliberazione assembleare contestare la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale.

In altre parole, la prova della veridicità delle dichiarazioni contenute nel verbale (in relazione ai condomini presenti) e, quindi, della regolarità della costituzione dell'assemblea e delle votazioni può essere desunta dalla mancanza di impugnazioni (contestazioni) da parte degli altri partecipanti e dalla mancanza di specifiche prove offerte da colui che contesta l'apparente regolarità della costituzione. Il che è assolutamente mancato nel caso di specie.

Alla luce dei su richiamati principi deve ritenersi condivisibile la censura mossa dall'appellante in relazione alla regolare sussistenza dei requisiti formali del verbale assembleare, avendone il Condominio fornito prova attraverso la produzione della copia conforme della delibera assembleare comunicata al Condomino appellato a mezzo racc. a.r. in data 22/28.12.2004, prima che il ricorso per l'impugnazione della delibera venisse notificato al condomino, e non essendo stata in alcun modo smentita la regolarità della delibera impugnata.

Quanto alla dedotta limitazione dei diritti di godimento della proprietà individuale svolta dal condomino [REDACTED], secondo cui la determinazione dell'assemblea condominiale di fissare paletti e catene intorno al fabbricato comporterebbe un mutamento peggiorativo del godimento del bene esclusivo e quindi avrebbe dovuto essere assunta all'unanimità, deve osservarsi, secondo quanto più volte la Cassazione ha ricordato, che non tutte le modificazioni sono innovative, potendo essere considerate tali solamente quelle che alterino l'entità sostanziale della cosa o ne mutino la destinazione originaria " *mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto*". In questo contesto, specifica la Corte " *la delibera assembleare, con la quale*

