

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. QUARTA CIVILE

così composta:

dott.ssa Marina Loasses Presidente

dott. Giampiero Barrasso Consigliere

dott. Giuseppe Stagliano' Consigliere rel.

Riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

Sentenza

nella causa civile di nuovo rito di II grado iscritta al n. 2007 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2010, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 12/05/2016, vertente

tra

CONDOMINIO DI VIA (...), elettivamente domiciliato in Roma, Piazzale (...), presso lo studio degli Avv.ti Gi.Bi., Lu.Le. e Fl.Pa., che lo rappresentano e difendono in virtù di procura in atti;

- Appellante -

e

BU.EM. ed altri, tutti elettivamente domiciliati in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv. Pa.D'I., che li rappresenta e difende, in virtù di procura in atti

- Appellati -

nonché

[SC.AN.](#);

- Appellata contumace -

Oggetto: condominio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso notificato in data 26/02/2007, Bu.El., Pi.Gi., Ir.Va., Fa.Fa., Ci.Wa., Mu.Do., Pi.Fr., Bo.Pi., Sc.An. e De.St. adivano, in qualità di proprietari di box auto siti nel Condominio di Via (...), il Tribunale di Roma assumendo di essere venuti a conoscenza, in data 11/12/2006, di talune delibere adottate dal suddetto Condominio in occasione di riunioni assembleari alle quali i medesimi non erano stati convocati.

In particolare, dette delibere, relativamente alle quali non erano stati neppure trasmessi i corrispondenti verbali, erano quelle del 16/06/2005, del 12/12/2005 e del 25/05/2006, con cui, rispettivamente, venivano approvati; I) il consuntivo gestione riscaldamento 2004/2005 e relativo riparto; II) i consuntivi ordinari delle gestioni 1998/1999 - 2003/2004 e relative ripartizioni; III) il consuntivo ordinario 2004/2005 e relativo riparto.

Gli attori affermavano che con tali delibere, in particolare, erano stati approvati, "con riferimento a non specificati debiti dei precedenti anni", dei criteri di riparto delle spese che ponevano a carico dell'area ove erano ubicati i box in questione - individuata come "mag. 42 condominio box Via (...), già Al. S.r.l." - rilevanti somme, i cui periodi di pertinenza non era dato in alcun modo rinvenire negli allegati prospetti.

Pertanto, gli attori avevano deciso di convenire in giudizio il Condominio di Via (...) per ottenere la declaratoria di nullità o l'annullamento delle delibere in questione per irregolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, nonché per l'avvenuta loro adozione in palese violazione delle norme concernenti il riparto delle spese.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio contestava la fondatezza delle domande avversarie, sostenendo che gli attori non avevano impugnato le delibere nel termine di 30 giorni dalla loro conoscenza, sicché erano incorsi nella decadenza di cui all'art. 1137, comma terzo, c.c.

In particolare, il Condominio assumeva che gli attori erano venuti a conoscenza delle delibere sin dal 17/11/2006, allorché era stato notificato al dott. Di.,

amministratore del Condominio dei soli box auto, il decreto ingiuntivo n. 17073/06 del Tribunale di Roma, emesso - su richiesta del Condominio di Via (...) - per il mancato pagamento di alcuni oneri condominiali da parte dei medesimi; in particolare, il Condominio appellante ha evidenziato che lo stesso dott. Di., nel corso del giudizio di opposizione a detto decreto, aveva dichiarato di essere stato regolarmente convocato all'assemblea del 25/05/2006 e di aver ricevuto anche la comunicazione del relativo verbale, sicché era presumibile che egli, in tale data, avendo appreso della grave situazione debitoria in cui si dibattevano i condomini del Condominio dei box, avesse convocato un'assemblea per discutere.

Infine, esso deduceva che la situazione lamentata non poteva in ogni caso essere imputata all'amministratore del Condominio di Via (...), e ciò a causa del "comportamento altamente censurabile" tenuto volontariamente sia dai condomini che dal Di.

Secondo il resistente, non soltanto il Di. aveva omesso di fornire, nonostante le plurime richieste in tal senso, i nominativi dei proprietari dei box subentrati alla fallita AL. S.r.l., originaria proprietaria dell'area de quo, ma erano gli stessi condomini a non aver mai provveduto - contrariamente a quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento di condominio - a comunicare al predetto Amministratore il cambio di titolarità delle varie unità immobiliari.

Con riferimento, invece, alle contestazioni formulate in merito al contenuto delle richiamate delibere assembleari, il Condominio precisava che la divergenza tra il valore delle unità immobiliari di proprietà dei singoli ricorrenti (rapportate all'intero edificio) e le tabelle millesimali, era derivata dal frazionamento dell'area "mag. 42" e che, comunque, essa non era in grado di inficiare né la validità delle tabelle millesimali né delle relative delibere.

All'esito dell'istruttoria, con sentenza n. 263/2010, il Tribunale di Roma accoglieva il ricorso, annullando le delibere assunte nelle adunanze del 25/05/2006, del 16/06/2005 e del 12/12/2005, e condannando il resistente al pagamento delle spese del grado.

Nello specifico, il Tribunale riteneva pacifica l'omessa convocazione dei ricorrenti alle menzionate assemblee, nonché il mancato invio dei relativi verbali, precisando altresì che, nonostante il disposto dell'art. 6 del regolamento

condominiale, l'Amministratore avrebbe potuto effettuare una visura presso la Conservatoria dei registri immobiliari, al fine di individuare con precisione i proprietari dei box auto.

Quanto, invece, all'eccezione di decadenza dall'impugnazione sollevata dal Condominio, il Tribunale riteneva che, ai fini della decorrenza del termine di cui all'art. 1137, comma terzo, c.c. "non poteva farsi capo alla conoscenza e delle determinazioni abbia avuto in tesi l'amministratore del Condominio dei box auto".

Con appello ritualmente notificato, il Condominio di Via (...) ha proposto gravame avverso la predetta sentenza, chiedendone l'integrale riforma.

Con un primo motivo di doglianza, l'appellante ha lamentato l'erronea valutazione del Tribunale laddove aveva ravvisato la responsabilità del Condominio per l'omessa convocazione degli appellati alle assemblee condominiali.

Secondo il Condominio, sebbene il Tribunale avesse ritenuto la fondatezza dell'eccezione secondo cui, ai sensi dell'art. 6 del regolamento di Condominio, era onere degli appellati comunicare all'amministratore di Condominio il cambio di titolarità delle unità immobiliari, successivamente aveva illogicamente affermato che l'inerzia dei condomini sarebbe stata superabile con l'effettuazione di una visura presso la Conservatoria.

Con un secondo motivo, poi, l'appellante ha ribadito l'infondatezza nel merito delle doglianze avversarie, riaffermando la validità e l'efficacia delle delibere impugnate anche sotto il profilo dell'imputazione delle spese.

Infine, l'appellante ha altresì censurato la decisione nella parte in cui il Tribunale aveva rigettato l'eccezione di decadenza dall'azione per decorrenza dei termini di cui all'art. 1137 c.c. in quanto, a suo avviso, i condomini erano stati posti a conoscenza delle deliberazioni "ben prima dell'11/12/2006" e, precisamente, allorché essi avevano conferito all'Amministratore dei box (dott. Di.) l'incarico di opporsi al decreto ingiuntivo notificato in data 17/11/2006 dal Condominio di Via (...).

Pertanto, ad avviso del Condominio, le impugnate delibere impugnate non dovevano essere annullate, considerato anche il comportamento negligente assunto dal Di l'olla e dai singoli condomini che, nonostante l'onere su di essi gravante, non avevano mai comunicato all'Amministratore del Condominio di Via (...) i nominativi dei proprietari dei box e gli eventuali trasferimenti di proprietà "medio tempore" verificatisi; quindi, lo stesso Condominio ha concluso chiedendo l'integrale riforma dell'impugnata sentenza, con vittoria di spese di lite.

Costituitisi in giudizio, gli appellati si sono limitati a resistere, chiedendo il rigetto dello spiegato gravame, con conseguente condanna del Condominio alla refusione delle spese del grado.

Nonostante la notifica, invece, non si è costituita la sig.ra An.Sc., già parte processuale in primo grado, che ha preferito rimanere contumace.

All'udienza del 12 maggio 2016, dopo la precisazione delle conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle memorie conclusionali e delle eventuali note di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

Riguardo al primo motivo di appello, con il quale è stata contestata l'inosservanza dell'art. 6 del regolamento condominiale da parte degli appellati, si evidenzia che l'art. 1138, comma 4, c.c. prevede espressamente che "le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino ... e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1133, 1136 e 1137".

Quindi, è indubbio che detto art. 6 del regolamento non poteva in alcun modo derogare il disposto di cui all'art. 1136 c.c. (e, segnatamente, il comma 6, che stabilisce che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione"), trattandosi di norma posta proprio a tutela del corretto svolgimento delle delibere assembleari, con la conseguenza che la norma regolamentare deve ritenersi affetta da nullità (in tal senso, Cass. n. 13011/2013).

Tale affermazione comporta, quale logico corollario, che deve essere disattesa anche l'ulteriore censura, secondo cui non vi sarebbe alcun obbligo per l'Amministratore condominiale di accertare preventivamente presso la Conservatoria eventuali cambi di proprietà delle unità immobiliari site all'interno del Condominio.

Infatti, secondo la più recente giurisprudenza, cui questa Corte ritiene di aderire, nelle assemblee condominiali debbono essere convocati solo gli effettivi condomini, e cioè i veri proprietari (Cass. 7849/01; Cass. 2616/05 e, più di recente, Cass. n. 20562/12), sicché non solo nei rapporti tra il Condominio ed i singoli partecipanti mancano le condizioni per applicare il "principio dell'apparenza" del diritto (volto, essenzialmente, alla tutela dei terzi di buona fede, tra i quali, rispetto al Condominio, non possono essere annoverati i singoli condomini), ma comunque "la tutela della apparenza del diritto non può essere invocata da chi abbia trascurato di accertare sui pubblici registri, contro ogni norma di avvedutezza, la situazione giuridica, appunto perché la pubblicità, dov'è imposta, ha la funzione di rendere nota ufficialmente la posizione che ne forma oggetto" (cfr., Cass. Sez. Un., n. 5035/2002).

Quindi, se è vero che la previsione dell'art. 6 del regolamento del Condominio di Via (...) non contrasta con tale principio giurisprudenziale ma, anzi, l'asseconda, è altresì vero che l'amministratore di Condominio è in ogni caso tenuto ad effettuare le verifiche necessarie presso i pubblici registri, pena, in caso di omessa convocazione dell'effettivo condomino/proprietario, l'invalidità dell'assemblea e della conseguente delibera; a ciò, poi, aggiungasi che, nel caso in questione, le comunicazioni inerenti le assemblee di cui si discute non erano state neanche inviate alla Al. S.r.l., precedente proprietaria dell'area, bensì unicamente al dott. Di., amministratore del Condominio dei box.

Alla luce di tali considerazioni, dunque, risulta correità la statuizione del Tribunale, che ha ritenuto il Condominio responsabile dell'omessa comunicazione delle assemblee ai condomini.

Inoltre, deve ritenersi infondato anche il terzo motivo di doglianza, con il quale il Condominio ha riproposto l'eccezione di decadenza dei condomini dall'azione ex art. 1137 c.c.

Infatti, in tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condomino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione "iuris tantum", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa; inoltre, con specifico riferimento al caso in questione, con decisione cui questa Corte di merito ritiene di aderire, è nuovamente intervenuta la Suprema Corte di Cassazione, che ha precisato che "la produzione delle delibere assembleari condominiali a corredo di una domanda monitoria avverso un condomino non è idonea a soddisfare l'onere di comunicazione agli assenti ex art. 1137 c.c., né comporta il sorgere della presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., che postula il recapito all'indirizzo del condomino del verbale contenente le decisioni dell'assemblea, né, comunque, obbliga quest'ultimo ad attivarsi per acquisire e conoscere il testo delle deliberazioni stesse, la cui conoscibilità, pertanto, non è ancorata alla data di notifica del decreto ingiuntivo" (Cass. 16081/2016; nello stesso senso, in precedenza, Cass. n. 29386/2011).

In sostanza, l'onere di comunicazione del verbale deve essere osservato dal Condominio in modo puntuale, mediante il recapito, presso l'indirizzo del destinatario, del verbale contenente la delibera, e senza che possa essere ritenuta equivalente l'avvenuta sua produzione nell'ambito di un procedimento giudiziario a cui anche detto condomino abbia preso parte.

Pertanto, poiché, per stessa ammissione del Condominio, tale comunicazione non venne mai effettuata nei confronti degli appellati, essi non possono essere incorsi in alcuna decadenza.

Il rigetto del primo e del terzo motivo di doglianza rende inutile ogni indagine in ordine al secondo motivo, concernente il contenuto delle delibere in questione, che resta assorbito.

spese del grado seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, ad eccezione di quelle sostenute nei confronti della sig.ra An.Sc., che sono irripetibili.

P.Q.M.

La Corte, rigetta l'appello come in atti proposto dal Condominio di Via (...) nei confronti di Bu.El., Pi.Gi., Ir.Va., Fa.Fa., Ci.Wa., Mu.Do., Pi.Fr., Be.Pi., De.St. e Sc.An., avverso la sentenza n. 263/2010 del Tribunale di Roma;

condanna l'appellante alla rifusione, in favore di Bu.El., Pi.Gi., Ir.Va., Fa.Fa., Ci.Wa., Mu.Do., Pi.Fr., Be.Pi. e De.St., delle spese del grado d'appello, che vengono liquidate in complessivi Euro 5.682,00, di cui Euro 5.532,00 per compensi professionali ed Euro 150,00 per spese, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 28 settembre 2016.

Depositata in Cancelleria l'8 marzo 2017.