

Trib. Massa 6 novembre 2017

Motivi della decisione

La domanda di parte attrice è solo parzialmente fondata e deve essere accolta limitatamente alla richiesta dichiarazione di nullità della nomina dell'amministratore.

Va peraltro osservato il singolare modo di procedere di parte attrice, che ha precisato conclusioni preannunciando produzioni unitamente alla comparsa conclusionale (peraltro irrituali in quella sede) e altrettanto irritualmente introducendo in quella sede una domanda nuova in ordine a diversi motivi nullità, poi non coltivati in sede di comparsa conclusionale.

Altrettanto singolare che parte attrice si ostini a reiterare istanze istruttorie in cui elenca quali testimoni unicamente soggetti che rivestono la qualità di condomino, sostenendo che costoro "sono gli unici a poter testimoniare sulla materia condominiale e, in particolare, sulle circostanze avvenute in sede di assemblea" (pag. 7 comparsa conclusionale).

Sulla mancata ammissione delle testimonianze sarà sufficiente osservare che "I singoli condomini sono privi di capacità a testimoniare nelle cause che coinvolgono il condominio, poiché eventuale sentenza di condanna è immediatamente azionabile nei confronti di ciascuno di essi." Cass. 17199/2015; l'inammissibilità è stata tempestivamente eccepita dal convenuto nella terza memoria ex art. 183 VI comma c.p.c.

Deve preliminarmente essere dichiarata infondata anche l'eccezione, avanzata dal convenuto, relativa alla asserita di carenza di legittimazione attiva degli usufruttuari (...) per le delibere che riguarderebbero lavori straordinari, atteso che a fronte della solidarietà fra usufruttuario e nudo proprietario, oggi prevista dall'art. 67 disp. att. cod. civ., la delibera è direttamente ed immediatamente azionabile contro entrambi, sì che a costoro va riconosciuta la pari facoltà di agire per far dichiarare la sua invalidità. Riguardo al merito delle domande di parte attrice, paiono altresì non provate (e comunque destituite di fondamento) le istanze circa l'invalidità della delibera per la irregolare nomina di presidente e segretario.

Va a tal proposito evidenziato che dal verbale risulta che costoro siano stati eletti dalla assemblea e che le parti attrici, seppur presenti, non abbiano in quella sede contestato alcunché: era peraltro in capo a loro l'onere di provare, ex art. 2697 I comma cod. civ., la sussistenza del vizio lamentato, prova che non risulta fornita: ".Il verbale di una assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale." Cass. 11375/2017

Nè, peraltro, risulta alcuna norma che preveda l'esistenza di tali figure nella assemblea condominiale e, anche a voler mutuare la loro funzione dai principi generali in tema di funzionamento degli

organi collegiali, non si rinviene alcun dato normativo -ne parte attrice lo individua -che preveda che eventuali vizi afferenti alla nomina di tali soggetti comportino nullità dei deliberati della assemblea, sussistendo anzi giurisprudenza in senso assolutamente contrario (Tribunale Milano, 24/07/1997).

Parimenti del tutto infondata si rivela la doglianza rispetto alle irregolarità che inciderebbero la votazione per non essere stati nominativamente indicati tutti i soggetti che hanno votato a favore e contro: il verbale contiene, in apertura, l'elenco di tutti i soggetti presenti e, per ogni punto in votazione, l'indicazione di chi abbia eventualmente votato contro, con l'espressa quantificazione del loro valore millesimale complessivo. Si tratta, in accordo con la giurisprudenza consolidata, di modalità più che sufficienti a garantire la facoltà di impugnazione ai dissenzienti e la possibilità di individuare i soggetti che abbiano votato a favore e il loro valore millesimale. (Cass. 6552/2015; Cass. 2413272009, Cass. 10329/1998); sul punto, nella citazione introduttiva, sembra farsi richiamo -quanto alla asserita irregolarità della verbalizzazione -ad un obbligo derivante dal regolamento condominiale di natura contrattuale, senza peraltro alcun ulteriore riferimento e senza che lo stesso sia mai stato prodotto da parte attrice, di tal che la censura si rivela non provata prima ancora che non fondata.

Si rivela inconcludente anche la censura relativa a tal [REDACTED] che gli attori assumono non essere condomino (nè tale qualità si può desumere dalla semplice visura catastale addotta -a confutazione -dal convenuto), poiché non solo non hanno dimostrato ma neanche hanno dedotto che l'eventuale erroneo computo dei valori numerici e millesimali a lui riconducibili abbiano avuto incidenza esiziale sulle maggioranze con le quali si è deliberato (peraltro così non è, portando costui, come si rileva dal verbale, solo dieci millesimi).

Infondata risulta la censura relativa alla approvazione di spese straordinarie, che si assume illegittima poiché non sarebbero stati preliminarmente inviati preventivi: posto che tale procedura non è prevista da alcuna norma in materia di condominio e che l'assemblea, ove raggiunga le maggioranze necessarie, è assolutamente sovrana nella scelta delle opere da eseguire, ivi compresi i relativi costi, ciò nell'ambito delle attribuzioni dell'organo collegiale stabilite dall'art. 1135 cod. civ. e salvi solo i limiti delineati dagli artt. 1102 e 1120 c.c.

Risulta invece fondata la censura sulla nullità della nomina dell'amministratore, in assenza di una valida accettazione che contenga specifica indicazione del suo compenso; il dettato dell'art. 1129 comma XIV c.c. è tassativo e non ammette equipollenti: "è nulla la nomina dell'amministratore di condominio -con conseguente nullità della delibera in parte qua -in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme". Tribunale Milano, sez. XIII, 03/04/2016, n. 4294

A tal fine va osservato che nel verbale di assemblea nulla risulta in ordine al compenso, né potrà a tal fine rilevare -come pretenderebbe il convenuto -la mera indicazione di una somma complessiva, per nulla dettagliata, inserita fra le voci del preventivo che -anche ove si possa ritenere che comprenda tutto quanto dovuto all'amministratore alla luce di Cass. 22313/2013 -non soddisfa quella esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed

accettazione individuati dal novellato art. 1129 cod. civ., meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa e analitica indicazione del compenso.

Mette conto di rilevare, in proposito, che il preventivo di spesa costituisce una semplice stima -che potrebbe anche essere variata in sede di consuntivo -e non rappresenta invece quell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo (che rappresenta l'obbligazione assunta dal condominio) che oggi appare indispensabile a mente del novellato art. 1129 cod. civ., a tutela della posizione contrattuale del mandante.

Il Condomino non ha peraltro provato che tale indicazione fosse stata allegata alla convocazione, che neppure è stata prodotta, né che vi sia stato un formale atto di accettazione conforme al dettato di cui all'art. 1129 commi II e XIV cod. civ., norma inderogabile ex art. 1138 cod. civ.; a tal fine non può avere alcun rilievo il bizzarro atto di integrazione del verbale inviato ai condomini alcuni mesi dopo l'assemblea e che reca almeno tre date diverse: tale scrittura rappresenta una mera dichiarazione -parrebbe a posteriori -di coloro che lo sottoscrivono ed ai quali non si può riconoscere alcun valore se non quello di semplice dichiarazione riconducibile agli estensori, atteso che è lecito ritenere che gli organi assembleari (presidente e segretario) cessino la loro funzione -e vengano meno i relativi poteri -con la chiusura della riunione e non potendo ritenersi consentito emendare, a posteriori e in sedi diverse dalla assemblea (con il relativo assenso dei partecipanti), la carenza di elementi essenziali del verbale e delle delibere che quel verbale attesta esser avvenute.

Peraltro tale dichiarazione -con la quale si asserisce che prima della votazione alla assemblea del 20 agosto 2016 si sarebbe espressamente indicato ai presenti il compenso richiesto dall'amministratore -risulta del tutto incomprensibile (e come tale inattendibile) anche solo sotto il profilo cronologico, posto che ne reca ben tre diverse: l'una in apertura coincidente con la delibera stessa (e non si comprende come possa essersi redatto un verbale alle ore 9 del 20.8.2016 e poi una nota di correzione dello stesso, che reca la stessa data ed ora, senza che alla correzione si sia provveduto durante l'assemblea stessa e nello stesso verbale), l'altra anteriore (22.6.2016 e pare improbabile che si possa ex ante correggere qualcosa che ancora non è avvenuto), l'ultima -forse l'unica attendibile (22.9.2016) -che pone la nota al di fuori del contesto assembleare ed in tempi successivi allo stesso, incorrendo nelle censure testé evidenziate.

Va infine rilevato che la dedotta nullità della delibera impedisce qualunque sanatoria, di tal che la delibera successivamente assunta in data 3.6.2017 -con cui è stato nominato lo stesso amministratore (...) -si pone come atto autonomo e distinto da quello impugnato, avente effetti dal momento della sua adozione ed idoneo a sanare il vizio dedotto nel presente procedimento, circostanza che se da un lato consente di ritenere ovviato il problema concreto della nomina dell'amministratore a far data dal 3.6.2017, dall'altro lascia intatto l'interesse dagli attori di veder dichiarare la nullità della precedente nomina e impedisce di ritenere cessata la materia del contendere, sì che si dovrà pronunciare anche in punto di soccombenza, ai sensi dell'art. 91 cod. proc. civ., senza alcun criterio virtuale.

L'accoglimento di una sola delle domande avanzate da parte attrice e l'assenza di rilevanti questioni di diritto inducono a liquidare le spese nei minimi di scaglione (indeterminabile) e a disporre compensazione per tre quarti.

La mancata e ingiustificata partecipazione del condominio alla mediazione importa la sua condanna

al versamento in favore dell'Erario dell'importo corrispondente al contributo unificato

pqm

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe Dichiara la nullità della delibera 20 agosto 2016 del Condominio (omissis...) limitatamente al punto Respinge le altre domande di parte attrice Condanna parte convenuta a pagare all'Erario l'importo di € 518,00 - pari al contributo unificato della presente causa - a norma dell'art. 8 comma 5 D.Lgs. 28/2010 Condanna parte convenuta alla refusione delle spese di lite in favore di parte attrice che liquida in € 136,25 per esborsi ed € 1.000 (già applicata la compensazione per tre quarti su esborsi e competenze calcolate in € 4.000: € 838 studio, € 574 fase introduttiva, € 1204 istruttoria, € 1384 decisionale) oltre rimb. forf. 15%, iva e cnpa di legge, spese così determinate in forza del D.M. 55/2014

Così deciso dal Tribunale di Massa il 06/11/2017