

Motivi della decisione

1. Con atto di citazione notificato il 30.10.2014 la (...), condomina del Condominio opposto, premesso di aver già impugnato la delibera assembleare dell'8.1.2014, con cui era stato approvato il bilancio, e tutte le precedenti analoghe a partire dal 26.2.2010 a cui assumeva di non essere mai stata convocata e i cui verbali assumeva non le fossero mai stati comunicati, ha impugnato l'assemblea del 29.8.2014 (il cui verbale le era stato comunicato il 6.10.2014, e con cui erano stati approvati il consuntivo 2013/2014 e il preventivo 2014/2015, e si era invitato l'amministratore ad agire legalmente per il recupero della morosità), perché (a) non le era pervenuto in tempo utile l'avviso di convocazione, spedito in data 8.8.2014 ma ritirato soltanto l'1.9.2014, (b) la delibera si fondava su delibere ancora non definitive in quanto impugunate, (c) il verbale non conteneva l'attestazione della regolare convocazione di tutti i condomini e non precisava se le delibere erano state prese all'unanimità o a maggioranza.

Il Condominio, premesso che il giudice della prima opposizione aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia delle delibere impugunate, osservava che l'assemblea si era limitata ad approvare il bilancio dell'esercizio in corso anche se riportava a nuovo il debito degli esercizi precedenti; eccepiva la litispendenza o la continenza, il difetto di legittimazione ad agire, e l'infondatezza dell'impugnazione.

2. Il giudice ha già osservato che l'oggetto della presente causa è limitato alla validità delle delibere assembleari 29.8.2014 e non si estende alle delibere di assemblee anteriori.

Anzi, come si evince dalle conclusioni della citazione, la (...) aveva originariamente impugnato la sola delibera di approvazione del bilancio, e non anche quella di nomina dell'amministratore: è pertanto irrilevante la deduzione, in sede di precisazione delle conclusioni, della nullità della nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso richiesto, ed è inammissibile perché tardiva l'estensione della domanda, svolta nella stessa sede, a tutte le delibere assunte dall'assemblea del 29 agosto 2014. È poi inammissibile in quanto tardiva, in quanto domanda nuova assolutamente estranea all'originario oggetto della lite, la richiesta, avanzata in sede di precisazione delle conclusioni, di accertamento della prescrizione di spese condominiali riferite a esercizi anteriori. Non vi è quindi alcun motivo di connessione o questione di ne bis in idem fra la presente causa e quelle precedenti che vertono sull'impugnazione di delibere assembleari precedenti; con la precisazione che gli istituti della litispendenza e della continenza sono invocati fuori dai loro presupposti, dato che si applicano solo quando le cause pendano davanti a uffici diversi.

È infondata anche l'eccezione di inammissibilità per difetto di interesse perché la delibera si sarebbe limitata a riprendere i risultati di esercizi precedenti, visto che al contrario risulta che abbia approvato il consuntivo dell'esercizio concluso e il preventivo di quello successivo.

3. Con il primo motivo di impugnazione la (...) ha dedotto che la convocazione sia stata da lei ricevuta in ritardo.

Ora, alla convocazione per l'assemblea condominiale si applica l'art. 1335 c.c., per cui è sufficiente che arrivi all'indirizzo (così da ult. Cass., 6.10.2017 n. 23396).

La (...) non ha contestato specificamente le risultanze documentali secondo cui la convocazione, affidata a un servizio di posta privata, era in giacenza (e quindi la consegna era stata tentata) almeno dal 19.8.2014, come non ha contestato che la spedizione presso lo studio del suo legale fosse idonea e quindi che il suo domicilio presso il legale costituisse il suo "indirizzo".

Non ha neppure contestato che possa essere stato lasciato un avviso (cfr. memoria 3.7.2015) e anzi in comparsa conclusionale lo ammette.

La comunicazione è quindi pervenuta in termini.

L'argomentazione che si legge in comparsa conclusionale, secondo cui la comunicazione si sarebbe perfezionata il 29.8.2014, decimo giorno successivo al rilascio dell'avviso di giacenza, contrasta con il principio dell'art. 1335 c.c.. La giurisprudenza che viene richiamata a sostegno ha infatti riguardo a tutt'altra questione e cioè alla determinazione del dies a quo per l'impugnazione ai sensi dell'art. 1337 c.c., laddove invece la convocazione all'assemblea si perfeziona il giorno del rilascio dell'avviso (Cass., 6.10.2017 n. 23396).

La (...) richiama il principio secondo cui la presunzione di conoscenza dell'art. 1335 c.c. cede quando il destinatario dimostri di essersi trovato nella impossibilità di venire a conoscenza dell'atto per fatto a lui non imputabile.

Tuttavia, di per sé non costituisce fatto non imputabile che abbia impedito la conoscenza l'assenza del destinatario per ferie estive, almeno se non si dimostra che il mittente sapesse di tale assenza (arg. ex Cass., sez. lav., 27.2.2015 n. 3984), cosa non provata in causa; né può ritenersi sussistente un principio per cui gli studi legali debbano essere necessariamente chiusi nel mese di agosto, come invece argomenta la (...).

Pur se, in diversa fattispecie, la giurisprudenza richiamata dalla (...) ha ammesso l'opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. in un'ipotesi in cui il decreto ingiuntivo era stato notificato durante le vacanze estive, questo giudice non concorda con tale principio.

Costituisce fatto non imputabile che impedisce la cognizione della comunicazione quello indipendente dalla volontà del destinatario; ma chi si allontana per le vacanze lo fa per sua volontà, e deve imputare a se stesso se non predisporre accorgimenti per la ricezione di eventuale corrispondenza urgente. La conclusione appare tanto più doverosa se si considera che si tratta, nella specie, di uno studio legale, destinatario professionale di numerose comunicazioni, potenzialmente anche urgentissime.

4. Con il secondo motivo la (...) si duole che il bilancio si fondi sull'autorità di deliberi precedenti impugnate, di cui riporta a nuovo i saldi.

La doglianza è manifestamente infondata: la delibera assembleare è obbligatoria per i condomini, ancorché impugnata, se la sua efficacia non è sospesa dal giudice; non risulta che l'efficacia delle delibere precedenti sia mai stata sospesa.

5. Con il terzo motivo la (...) si duole che il verbale non dia atto della convocazione di tutti i condomini.

La circostanza è esatta, come si desume dalla semplice lettura del verbale, e neppure è stata mai contestata specificamente dal Condominio.

Tuttavia, l'attestazione che tutti i condomini siano stati convocati non è un requisito formale del verbale assembleare.

Ora, l'art. 1136 comma 6 c.c. prevede: L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. L'onere della prova della convocazione grava sul Condominio secondo giurisprudenza costante.

Tuttavia, la (...) non ha contestato specificamente le risultanze della documentazione proveniente dal servizio di posta privata, da cui si ricava che tutti i condomini sono stati avvisati (per la precisione, sono stati avvisati sette condomini; nel verbale si dà atto che i condomini sono otto e sul punto non vi è contestazione; uno dei presenti non è fra i sette destinatari di comunicazione, per cui si deve ritenere che tutti siano stati avvisati).

Non è quindi condivisibile l'affermazione della (...), nelle difese conclusive, di assenza di prova della convocazione.

6. La (...) si duole poi che non sia indicato a verbale se la delibera è stata assunta all'unanimità o a maggioranza, e con quale maggioranza.

La doglianza è parzialmente fondata.

La delibera di approvazione del consuntivo reca espressamente l'indicazione della approvazione all'unanimità.

La delibera di approvazione del preventivo, invece, non reca alcuna indicazione.

Nell'impossibilità di verificare il rispetto delle maggioranze, che consegue alla impossibilità di comprendere chi abbia votato a favore e chi contro, tale delibera è allora annullabile.

7. Le altre questioni, e segnatamente la mancanza dei requisiti di cui all'art. 1130 bis c.c., sono tardivamente introdotte.

Pur se in dottrina si sono proposte entrambe le interpretazioni, e in assenza a quanto consta di precedenti giurisprudenziali editi, appare preferibile l'interpretazione secondo cui la violazione di tale disposizione dà vita a un'ipotesi di annullabilità della delibera, e non di sua nullità.

Tenuto, infatti, conto del principio statuito da Cass., ss. uu., 7.3.2005 n. 4806 (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. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio); è precisato che gli elementi essenziali la cui mancanza comporta la nullità sono quelli della deliberazione e non del suo oggetto, il mancato rispetto dell'art. 1130 bis c.c. non appare riconducibile ad alcuna ipotesi di nullità.

In particolare, si è affermato frequentemente nella giurisprudenza successiva che è nulla la delibera con cui l'assemblea esercita un potere che non le spetta (ad esempio, modificare, e non soltanto violare, le regole legali di riparto delle spese, o approvare un rendiconto che contiene spese non inerenti alla gestione condominiale ma private dell'amministratore); ma l'assemblea ha certamente il potere di approvare un rendiconto, e il fatto che sia incompleto non fa venir meno questo potere, ma comporta la violazione di prescrizioni legali.

Se pure la normativa previgente era meno stringente, si è del resto frequentemente ritenuta l'annullabilità delle delibere di approvazione di bilanci privi di chiarezza.

Ricondotto il vizio all'annullabilità, il giudice non può rilevarlo d'ufficio e il rilievo tardivo è inammissibile.

8. Per soccombenza reciproca le spese si compensano.

pqm

definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento dell'impugnazione, annulla, limitatamente all'approvazione del preventivo dell'esercizio 2014-2015, la delibera dell'assemblea condominiale 29.8.2014, dichiara inammissibile la domanda di declaratoria di prescrizione e quella di annullamento della delibera anche in relazione alla nomina dell'amministratore, rigetta la domanda di annullamento della delibera in relazione all'approvazione del consuntivo dell'esercizio 2013-2014, compensa le spese di lite.

Pisa, 6.12.2017 Il giudice

Depositata in cancelleria il 05/01/2018