

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SASSARI

Il Giudice, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa in materia civile iscritta al n. 3588 del R.G.A.C. per l'anno 2015 e promossa da (...) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.to (...), che la rappresenta e la difende

ATTORE

CONTRO

CONDOMINIO (...) IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE T.I. elettivamente domiciliato in (...), presso lo studio dell'Avv. (...), che lo rappresenta e lo difende

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnazione delibera assembleare.

All'udienza del 22.3.2018 la causa è stata trattenuta in decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c., sulle seguenti

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

IN FATTO

impugnava la delibera assembleare del 8.6.2015 con cui il Condominio aveva approvato il bilancio 2013/2014.

In particolare sosteneva che la delibera era illegittima in quanto:

aveva ricevuto la notifica della convocazione dell'assemblea detta solo il 9.6.2015 e dunque tardivamente;

non aveva mai ricevuto la copia del bilancio oggetto di approvazione;

non era stato mai approvato il bilancio preventivo, con la conseguenza che non poteva essere approvato il bilancio consuntivo;

che la ripartizione degli oneri approvata in assemblea era errata in quanto effettuata con riferimento a tabelle millesimali errate e difformi da quelle approvate dall'assemblea e che non risultavano essere mai state modificate;

che la previsione di spesa per riscaldamento era illegittima in quanto con Delib. del 3 dicembre 2013 il condominio aveva deciso di sospendere il servizio di riscaldamento centralizzato per la stagione 2013/2014.

Concludeva chiedendo, previa sospensione della delibera, l'annullamento della stessa per i motivi detti.

Si costituiva il condominio e chiedeva il rigetto della domanda allegando:

che all'assemblea del 8.6.2015 era stato approvato il bilancio consuntivo 2013/2014 già in precedenza consegnato ai condomini;

che non era stata assunta alcuna altra deliberazione con la conseguenza che per ogni altra contestazione l'attrice era priva di interesse ad agire;

che in realtà la notificazione della convocazione dell'assemblea era tempestiva e che la raccomandata si trovava in giacenza presso l'ufficio postale già dal 29.5.2015 e che la S. aveva provveduto al ritiro solo il 9.6.2015, con la conseguenza che il ritardo non poteva che imputarsi alla S. che non aveva provveduto al tempestivo ritiro;

che i bilanci 2013/2014 erano stati regolarmente consegnati alla S. nel corso dell'assemblea 10.12.2014 come si poteva apprendere dall'esame del documento n 18 depositato dal convenuto;

che alcuna contestazione poteva essere sollevata in relazione alle tabelle millesimali poiché la domanda proposta aveva ad oggetto esclusivamente l'annullamento della Delib. 8 giugno 2015 e non anche l'impugnazione delle tabelle;

che le contestazioni in ordine alle spese per il riscaldamento erano infondate poiché, anche in seguito alla decisione di sospensione del servizio di riscaldamento centralizzato, di cui alla Delib. del 4 dicembre 2013, si era provveduto al ripristino dello stesso e la S. non aveva mai contestato tale modifica, accettandola con comportamenti concludenti.

Concludeva chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

All'udienza del 22.3.2018 le parti dichiaravano essere intervenuta la cessazione della materia del contendere chiedendo la compensazione delle spese (attore) e la condanna alle spese del giudizio (convenuto).

IN DIRITTO

Dato atto dell'intervenuta cessazione della materia del contendere, si esamineranno le domande al fine di accertare la soccombenza virtuale.

La domanda proposta dagli attori è infondata e deve essere respinta.

Si esaminerà in primo luogo la contestazione relativa alla tardiva notificazione della convocazione.

Come si apprende dall'esame dell'attestazione di consegna inviata da P.I. in data 7.11.2016, la raccomandata non è stata consegnata in data 27.5.2015 per assenza del destinatario, e, in pari data è stato emesso avviso di giacenza, mentre il plico è stato ritirato dalla S. solo in data 9.5.2016.

L'assemblea condominiale si è svolta l'8.6.2015.

Orbene è principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello per cui la convocazione dell'assemblea condominiale è un atto unilaterale recettizio che si ritiene conosciuto dal momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, salvo che questi non provi l'impossibilità incolpevole di averlo conosciuto (art. 1335 c.c.).

Più precisamente, secondo la Corte di Cassazione, "in tema di condominio, l'avviso di convocazione dell'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c. (nel testo applicabile "ratione temporis"), è un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti

l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, ex art. 1335 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro" (Cass sent n 23396/2017, Cass. sent n 22311/2016 cass n 6527/2003).

Considerato che nel caso in esame l'avviso è stato depositato il 27.5.2015 e che l'assemblea era fissata per l'8.6.2015 si deve concludere che la convocazione si presume conosciuta nel termine previsto dalla legge.

La domanda sul punto è dunque infondata.

Quanto alla mancata consegna dei bilanci ci si limita a rilevare che dall'esame documento n12 (prod convenuto) emerge chiaramente che i bilanci sono stati consegnati alla S.O. per S.D., in data 10.12.2014.

A ciò si aggiunga che la "comunicazione di non conferimento di delega" inviata all'amministratore in data 14.7.2015 (allegato memoria ex art. 183 c.p.c. attore) non dimostra in alcun modo che i documenti ritirati dalla sorella dell'attrice non siano stati a questa consegnati anche perché la S.D. (e per lei il suo procuratore) si limitano a dedurre l'assenza di una delega formale alla sorella.

A ciò si aggiunga che la predetta S.O. in data 10.12.2014 dichiara anche di aver ricevuto, per conto della sorella la raccomandata contenente i bilanci (cfr doc 12 cit).

Anche sotto questo profilo dunque la domanda è infondata e deve essere respinta.

Quanto all'illegittimità dell'approvazione del bilancio consuntivo in assenza dell'approvazione del bilancio preventivo, ci si limita a rilevare che nessuna norma codicistica prevede, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, "il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti" (Cass n 8251/2017).

A ciò si aggiunga che "nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote a loro carico" (Cass n 454/2017).

Ne discende che nessuna illegittimità del verbale di approvazione del bilancio consuntivo può essere riconosciuta sotto questo profilo e la domanda deve essere respinta.

Quanto alla dedotta erroneità delle tabelle millesimali si osserva che l'attore non ha indicato nelle conclusioni la relativa domanda che dunque non sarà esaminata e che inoltre è emerso che le tabelle applicate e vigenti sono differenti rispetto a quelle richiamate dall'attrice, poiché sono state oggetto di modifica (cfr doc 14 parte convenuta).

Infine quanto alle spese per il riscaldamento si osserva che la interruzione del servizio di riscaldamento centralizzato come deliberata all'assemblea del 4.12.2013, era subordinata all'acquisizione di preventivi da ditte specializzate al fine di accertare la regolarità del funzionamento dell'impianto, posto che i condomini lamentavano costi eccessivi.

Non risulta che tali preventivi siano stati acquisiti e risulta per certo che la odierna attrice fosse a conoscenza del fatto che l'impianto era stato riattivato tanto che ha provveduto, autonomamente ed in assenza di autorizzazione condominiale, al distacco del proprio impianto (cfr .doc 16 parte convenuta), e ciò proprio al fine di essere esclusa dalla ripartizione delle spese.

Il distacco è avvenuto nonostante, all'assemblea del giugno 2013, l'amministratore avesse espressamente riferito che il distacco dei singoli condomini non era consentito se non in presenza dei presupposti di legge. Nelle lettera del 1.9.2014 la S. non contesta l'intervenuta riattivazione, limitandosi a chiedere di essere esonerata dalla ripartizione dei costi in esito al distacco (illegittimo), così confermando di essere a conoscenza che vi erano delle spese per riscaldamento da ripartire, anche successivamente alla delibera più volte citata e nella quale si era deliberato di sospendere il servizio di riscaldamento centralizzato.

In altri termini il documento detto dimostra che S. era a conoscenza del fatto che i condomini, tacitamente, avessero revocato la delibera di sospensione riattivando, anche dopo l'assemblea del dicembre 2013, il sistema centralizzato.

Sulla legittimità delle modifiche delle delibere per facta concludentia si osserva che "la disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in virtù di "diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese" (Cass n 20318/2004).

Il principio può dunque trovare applicazione anche nel caso in esame con la conseguenza che, ritenuta legittima la revoca della sospensione, pacifico che i costi per il riscaldamento sono stati sostenuti, si deve concludere che la S. non poteva essere esentata dalla ripartizione dei costi e che l'approvazione del bilancio è corretta anche sotto questo profilo.

Infine è del tutto infondata la richiesta di esibizione dei titoli abilitativi, inammissibile in quanto esula dall'oggetto della domanda (che è limitata alla richiesta di annullamento della delibera) e, in ogni caso irrilevante ai fini della decisione della domanda.

Per tutti i motivi detti si deve dunque ritenere che la domanda proposta da S.D. fosse infondata e che dovesse essere respinta.

Per l'effetto le spese del giudizio, come liquidate nel dispositivo, devono essere P. a carico dell'attrice.

Visti gli artt. 96 uc c.c. e art. 136 TU Spese di Giustizia, considerato che la domanda è stata proposta con colpa grave tenuto conto del consolidato orientamento giurisprudenziale sulle questioni P. a base della domanda e delle allegazioni in contrasto con i documenti prodotti;

revoca l'ammissione al gratuito patrocinio e condanna l'attrice al pagamento, in favore del convenuto, della somma di Euro 500.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda eccezione e deduzione respinta;

dato atto dell'intervenuta cessazione della materia del contendere, accertata la soccombenza virtuale dell'attrice e la colpa grave nel proporre la domanda;

revoca l'ammissione al gratuito patrocinio e condanna l'attrice al pagamento della somma di Euro 500 ex art. 96 uc c.p.c.;

condanna l'attrice alla rifusione, in favore del convenuto, delle spese del presente giudizio che si liquidano in complessivi Euro 6.000 (valore indeterminato complessità bassa, parametri medi) oltre spese anche generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Sassari, il 23 agosto 2018.

Depositata in Cancelleria il 24 agosto 2018.