REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona dei magistrati:

dott. Giovanni de Crecchio presidente rel.

dott.ssa Rosaria Papa consigliere

dott.ssa Efisia Gaviano consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in grado d'appello, N.R.G. 1607/2011, promossa da:

CONDOMINIO [redacted], in Montoro Inferiore, (CF: [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted];

APPELLANTE PRINCIPALE

contro

[redacted] (CF: [redacted] e [redacted] (CF: [redacted] rappresentati e difesi dagli avv.ti [redacted] e [redacted];

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

APPELLATI ed APPELLANTI INCIDENTALI

avverso la sentenza n. 99/11 depositata il 24 gennaio 2011, pronunciata dal tribunale di Avellino.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Avverso la sentenza n. 99/11, depositata il 24 gennaio 2011, con la quale il tribunale di Avellino aveva parzialmente accolto la domanda avversaria di impugnazione di due deliberazioni assembleari del 16 maggio 2008, ha proposto appello il Condominio [redacted] deducendo a sostegno due motivi.

2. [redacted] si sono costituiti in giudizio e hanno chiesto il rigetto dell'appello; hanno anche proposto appello incidentale peraltro subordinato all'eventuale accoglimento del secondo dei due motivi enunciati dall'appellante principale.

3. E' stato acquisito il fascicolo del giudizio di primo grado e non è stata svolta attività istruttoria.

4. L'appello è tempestivo: premesso che la sentenza impugnata non è stata notificata e ch'è quindi applicabile il termine lungo di cui all'art. 327 nella formulazione antecedente alla modifica apportata dall'art. 46, comma 17, della legge n. 69 del 2009, in vigore dal 4 luglio 2009 - testo antecedente applicabile *ratione temporis* alla presente impugnazione posto che il giudizio di primo grado è stato introdotto con ricorso depositato il 21 luglio 2008 - va osservato che l'appello risulta notificato in data 8 febbraio 2011 a fronte di una sentenza pubblicata, come detto, il 24 gennaio di quel medesimo anno.

5. Preliminarmente la Corte dà atto che del verbale dell'assemblea condominiale del 16 maggio 2008 sono acquisite agli atti due copie, l'una

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

prodotta dal condominio e l'altra dai due condomini oggi in lite.

Si tratta di due copie fotostatiche: l'una, quella prodotta dal condominio, reca la sottoscrizione oltre che del presidente e del segretario anche di alcuni condomini, tra cui quella di [redacted]; l'altra, quella prodotta dai due condomini attori in primo grado, prive di tali firme e contenente soltanto le sottoscrizioni del presidente e del segretario.

La discrasia è rilevante perché la prima deliberazione oggetto di opposizione da parte degli attori in primo grado riguardava la nuova nomina dell'amministratore: questi, [redacted] [redacted], era anche il presidente dell'assemblea e, al momento della discussione e della successiva votazione, si era allontanato.

5.1. Sostiene il condominio che alla votazione aveva peraltro preso parte, come provato dalla copia del verbale da esso prodotta, (anche) [redacted], moglie del [redacted] e comproprietaria insieme al marito di un'unità immobiliare inclusa nello stabile condominiale.

Pertanto, del voto riconducibile a tale proprietà individuale, espresso non dal [redacted] allontanatosi come detto dalla riunione assembleare, ma dalla di lui moglie [redacted] nella sua qualità non di delegata ma di condomina essa stessa, si può e si deve tenere conto ai fini del calcolo della maggioranza qualificata prescritta dalla legge.

Da qui l'errore nel quale sarebbe incorso il tribunale limitatosi invece, erroneamente appunto, a prendere atto della mancata partecipazione al voto del [redacted] e del mancato raggiungimento della maggioranza prescritta (almeno la metà del valore dell'edificio condominiale).

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

5.2. Sostengono invece gli appellati che dalla copia in loro possesso non risulta la presenza e la sottoscrizione della [redacted] di talché correttamente il tribunale aveva ritenuto che non fosse stato raggiunto il *quorum* della metà del valore dell'edificio.

Al riguardo eccepiscono che in primo grado il condominio neppure aveva prodotto il verbale e che quindi della nuova copia prodotta in appello non si può comunque tenere conto.

Chiedono pertanto che la pronuncia del tribunale, che della deliberazione riguardante la nomina dell'amministratore aveva dichiarato l'invalidità a seguito del mancato raggiungimento del *quorum* prescritto, sia confermata.

5.3. Chiariti gli antefatti e le posizione antagoniste delle parti, la Corte rileva quanto segue.

In primo grado, nella memoria di costituzione del condominio si legge che si offrono *documenti allegati come da indice del fascicolo*: quali fossero però i documenti allegati nulla si precisa.

In prima udienza, a fronte del rilievo del procuratore degli attori che nella *produzione di controparte non vi è alcun documento oltre la comparsa*, il difensore del condominio nulla aveva osservato.

Neppure si ha certezza se il verbale assembleare sia stato depositato ritualmente dal condominio entro i termini di cui all'art. 183 cpc: il condominio non ha depositato in appello il suo fascicolo di primo grado e nel fascicolo d'ufficio del tribunale non vi è traccia, diretta ed indiretta, di memorie istruttorie con indicazione di eventuali documenti prodotti nei

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

termini di cui all'art. 183 cpc.

Una copia del verbale assembleare del 16 maggio 2008 si rinviene soltanto nel fascicolo depositato in appello dal condominio appellante, peraltro irritualmente atteso che, nell'unico indice degli atti, sono inseriti atti riferibili sia al giudizio di gravame sia al giudizio di primo grado (precisamente, al n. 4, copia ricorso; al n. 5 copia comparsa costituzione; al n. 6, copia verbale di assemblea del 16.5.2008; al n. 7, copia tabelle millesimali e titolo proprietà [redacted] talché non vi è alcun elemento dal quale potersi desumere se questi documenti siano stati prodotti e prodotti tempestivamente dinanzi al tribunale.

E' evidente quindi, che il mancato deposito del fascicolo di parte di primo grado e le irregolarità dell'indice del fascicolo di parte di secondo grado non consentono di ritenere provato, a fronte della specifica contestazione degli appellati, che la copia del verbale assembleare in questa sede prodotta dall'appellante principale, quella cioè contenente (anche) la firma di [redacted] fosse stata già prodotta in primo grado dal condominio.

Ciò è confermato del resto anche dalla stessa sentenza di primo grado laddove si riporta che il condomino [redacted] non aveva partecipato alla votazione (con conseguente mancato raggiungimento del *quorum*) e che a nulla rilevava la circostanza addotta dal condominio della partecipazione all'assemblea della condomina [redacted], moglie di [redacted], in quanto la partecipazione di quest'ultima non sarebbe stata comunque consentita ai sensi dell'art. 67 disp. att. cpc.

Il tribunale, in tal modo motivando, non ha certamente dato atto dell'avvenuto deposito di una copia del verbale firmato dalla [redacted] e dissimile da

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

quella depositata dagli allora attori, ma si è limitato a sostenere che in ogni caso, anche se la deduzione del condominio circa la partecipazione al voto della [redacted] fosse stata veritiera, comunque tale voto non avrebbe potuto essere conteggiato.

Dall'insieme di queste considerazioni discende che, dovendosi prendere in esame la sola copia del verbale di assemblea prodotto dagli allora attori dal quale si evince la mancata partecipazione del [redacted] e quindi l'impossibilità di conteggiare i 137,40 millesimi riferiti alla sua proprietà individuale, correttamente il tribunale ha invalidato la deliberazione di nomina del [redacted] ad amministratore del condominio per mancato raggiungimento del *quorum* (metà del valore dell'intero edificio condominiale).

5.4. Si può soltanto aggiungere per completezza che, come subito eccepito dai condomini [redacted]/[redacted] dopo la costituzione in primo grado del condominio e come ancora in appello espressamente ribadito dai medesimi (cfr. pag. 6 della comparsa di costituzione), se anche la [redacted] avesse partecipato al voto come dedotto dall'ente di gestione, ugualmente del suo voto non si sarebbe potuto tenere conto perché, costituendo i due comproprietari della medesima unità immobiliare un unico centro d'interessi tanto da potere esprimere un voto unico, la comproprietaria non in conflitto d'interessi, nel momento in cui ha (avrebbe) votato, non potendosi scindere il suo voto da quello dell'altro, contestualmente ha (avrebbe) votato anche per l'altro comproprietario indiscutibilmente in posizione di conflittualità con il condominio (come dal [redacted] stesso del resto riconosciuto tanto da essersi correttamente allontanato dall'assemblea prima della votazione): il che comporta, ai sensi dell'art. 2373 cc applicabile anche in materia di condominio (*ex plurimis*: Cass. 28 settembre 2015 n. 19131), che quel voto andrebbe comunque detratto.

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

6. Con il secondo motivo, l'appellante si duole della condanna al pagamento delle spese processuali: in primo grado vi era stata soccombenza reciproca perché il tribunale aveva, per un verso, annullato la deliberazione di nomina dell'amministratore ma, per altro verso, rigettato la domanda di annullamento della delibera con la quale l'assemblea aveva approvato il bilancio preventivo per l'anno 2008.

Pertanto, il tribunale, a fronte della soccombenza reciproca, avrebbe dovuto procedere alla compensazione integrale delle spese ai sensi del secondo comma dell'art. 92 cpc.

6.1. L'esame del motivo va posposto a quello dell'appello incidentale, sul merito, proposto dagli appellati.

7. I condomini attuali appellati si dolgono che l'assemblea abbia approvato il bilancio preventivo dell'anno 2008 ed il riparto ma che quest'ultimo non era stato allegato al verbale.

7.1. Anche con riguardo a questa seconda deliberazione, va preliminarmente precisato che della copia del riparto 2008 *allegato B* di cui vi è traccia nel fascicolo di secondo grado del condominio non si può tenere conto: a fronte della contestazione mossa in primo grado al condominio dagli allora attori – di essersi l'ente di gestione costituito senza nulla avere prodotto degli *atti allegati* dei quali aveva fatto generico riferimento nella sua comparsa di costituzione (cfr. verbale di prima udienza del 23 febbraio 2009) – non vi è prova che la suddetta copia sia stata ritualmente e tempestivamente depositata in primo grado: ed invero, la mancanza del fascicolo di primo grado con relativo indice, l'assenza di memorie istruttorie ex art. 183 cpc e la non menzione di una qualsivoglia produzione nei verbali di udienza escludono che una tale prova

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

sia disponibile in atti.

7.2. Il motivo va comunque disatteso.

La mancata approvazione dello stato di riparto non è di ostacolo alla riscossione degli oneri condominiali atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., tant'è che anche in tal caso ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino (*ex plurimis*: Cass. 23 febbraio 2017 n. 4672).

Né gli appellanti hanno dedotto e tanto meno chiesto di provare che le spese di cui al bilancio approvato siano state poi effettivamente ripartite in misura difforme alle tabelle vigenti secondo i millesimi previsti per ciascuna unità immobiliare (ricordiamo, tra l'altro, che si tratta di un piccolo condominio, 8 componenti, dotato di un preventivo di spesa pari appena ad € 4.290 e che richiede l'applicazione soltanto di due tabelle, la *generale* e *ascensore e scale*, ossia è di facilissima comprensione ai fini di una verifica anche individuale della spesa da sostenere personalmente nell'anno): ed il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea deve allegare e dimostrare di avervi interesse, ossia che da quella deliberazione derivi un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della propria posizione patrimoniale (Cass. 9 marzo 2017 n. 6128).

8. Tornando al secondo motivo dell'appello principale, ritiene la Corte che il motivo sia da accogliere solo parzialmente.

A norma del secondo comma dell'art. 92 cpc il giudice può compensare in tutto o in parte le spese di lite qualora vi sia soccombenza reciproca.

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

Nella fattispecie, gli allora attori avevano eccepito l'invalidità di due deliberazioni, quella riguardante la nomina dell'amministratore e quella con la quale era stato approvato il bilancio preventivo relativo all'anno 2008; il tribunale ha accolto la prima domanda ma rigettato la seconda.

Di ciò il tribunale non ha invece minimamente tenuto conto individuando il convenuto condominio come parte integralmente soccombente nonostante, come detto, che gli attori fossero risultati *vincitori* rispetto alla prima delibera ma *soccombenti* rispetto alla seconda.

Proprio alla luce dell'esito della lite e quindi di tale soccombenza reciproca rispetto a due delibere di cui obiettivamente peraltro quella, dichiarata nulla, riguardante la nomina dell'amministratore di *peso* di maggiore rilevanza con riguardo agli interessi dei singoli opponenti e della intera collettività condominiale, la Corte ritiene che la statuizione in punto spese assunta dal tribunale sia da riformare e che le spese del primo grado siano da compensare per la metà tra le parti con (soltanto) la residua metà a carico del condominio.

7. In considerazione della pari soccombenza in questo grado, le spese del gravame sono compensate interamente tra le parti.

P.Q.M.

La Corte d'appello di Napoli, 2^ sezione civile, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, sull'appello principale proposto dal Condominio [redacted] sito in Montoro Inferiore e su quello incidentale proposto da [redacted] e [redacted] avverso la sentenza n. 99/11, depositata il 24 gennaio 2011, pronunciata dal tribunale di Avellino, così definitivamente provvede:

1- rigetta il primo motivo dell'appello principale e rigetta l'appello incidentale;

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408

2- accoglie per quanto di ragione il secondo motivo dell'appello principale e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata: a) dichiara compensata tra le parti la metà delle spese del giudizio di primo grado; b) condanna il Condominio [redacted] sito in Montoro Inferiore, al pagamento dell'altra metà delle spese del giudizio di primo grado liquidate, per tale percentuale, in € 59,26 per spese, € 387,50 per diritti ed € 577,50 per onorari, oltre rimborso spese generali nella misura del 12,50%, IVA e CPA come per legge, da attribuire agli avv.ti [redacted] anticipatari;

3- dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio di secondo grado.

Così deciso in Napoli, il 6 giugno 2018 Il presidente est.

dott. Giovanni de Crecchio

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, co. I, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408