Tribunale Bergamo, 07.02.2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Bergamo

Sezione Quarta Civile

Il Tribunale, nella persona del giudice Silvia Russo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al 9604/2017 R.G. promossa da:

C.B. (C.F. (...)) e W.M. (C.F. (...)), rappresentati e difesi dall'avv. e con elezione di domicilio presso lo studio dell'avv. , in , via , come da procura allegata all'atto di citazione;

ATTORI

contro

CONDOMINIO B. (C.F. (...)), in persona dell'amministratore D.G., rappresentato e difeso dall'avv. e con elezione di domicilio presso il suo studio, in , via , come da procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato alla controparte, C.B. e W.M. hanno adito il Tribunale di Bergamo, al fine di ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento della delibera approvata dall'assemblea del Condominio B. di Treviglio in data 14 luglio 2017, nonché l'accertamento della non debenza della somma di Euro 12.180,72, pretesa dal Condominio a titolo di oneri condominiali per spese personali e per i lavori straordinari relativi alla facciata del fabbricato condominiale.

Gli attori hanno contestato, in particolare, l'enorme divario esistente tra il preventivo approvato nel corso della assemblea del 24 febbraio 2015 e il consuntivo presentato e approvato all'assemblea del 14 luglio 2017; hanno inoltre lamentato la formazione unilaterale del suddetto consuntivo da parte della società amministratrice del Condominio, in assenza della esibizione ai condomini del contratto di appalto, degli stati di avanzamento dei lavori e delle fatture.

Il Condominio B. si è costituito in giudizio tardivamente, depositando la propria comparsa di risposta successivamente alla scadenza dei termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., e ha eccepito la decadenza degli attori dalla impugnazione della delibera, deducendo, nel merito, la piena legittimità della stessa.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 23 ottobre 2018, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., la causa è passata in decisione

Motivi della decisione

Innanzitutto, deve essere esaminata l'eccezione di nullità della costituzione del Condominio sollevata dalla parte attrice in sede di comparsa conclusionale.

In particolare, C.B. e W.M. hanno fatto rilevare come l'amministratore non si sia munito della autorizzazione della assemblea condominiale prima di costituirsi in giudizio, né abbia provveduto in un momento successivo a far ratificare dalla assemblea stessa la intervenuta costituzione.

Al riguardo, è sufficiente richiamare il principio secondo il quale "in tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso" (Cass. n. 1451/2014).

L'eccezione va pertanto disattesa.

Quanto al merito dell'impugnazione, si formulano invece le seguenti considerazioni.

In data 24 febbraio 2015 l'assemblea del Condominio B. ha approvato il preventivo dei lavori relativi alla facciata e ai balconi, indicato dall'amministratore in Euro 57.538,00.

In data 6 luglio 2017 (come confermato anche dagli attori), l'amministratore del Condominio B., D.G., ha inviato ai condomini la lettera di convocazione per l'assemblea del 13-14 luglio 2017, allegando ad essa i consuntivi relativi alle "spese personali" e alla "sistemazione della facciata".

Nel corso della assemblea, tenutasi, in seconda convocazione, il 14 luglio 2017, i suddetti consuntivi di spesa, recanti l'importo complessivo di Euro 145.847,16 (di cui Euro 42.112,63 relativi alle spese personali e Euro 103.734,53 relativi alla sistemazione della facciata), sono stati approvati all'unanimità dei presenti.

Gli attori non hanno partecipato a tale assemblea e, dopo averne ricevuto il verbale il 17 luglio 2017, il successivo 29 luglio hanno richiesto all'amministratore l'invio del contratto di appalto, della descrizione dettagliata dei lavori, delle fatture emesse dall'impresa e delle delibere approvate dalla assemblea Condominio.

Non avendo ottenuto alcun riscontro alla richiesta di esibizione, gli attori hanno quindi instaurato il procedimento di mediazione in data 6 settembre 2017 e, prima che lo stesso si concludesse, hanno notificato l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio.

Ciò posto, C.B. e W.M. hanno evidenziato che, dopo l'approvazione del preventivo da parte dell'assemblea, l'amministratore non ha inviato ai condomini comunicazioni relative ai lavori di sistemazione dei balconi e della facciata, né ha mai fatto cenno all'esigenza di approvare interventi aggiuntivi comportanti significative revisioni di prezzo.

***

Alla luce di tali circostanze, prima di esaminare le doglianze espresse dagli attori già nell'atto di citazione, è necessario prendere in considerazione la questione di nullità adombrata dagli stessi solo nella comparsa conclusionale, con riferimento alla incidenza della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese personali sui diritti individuali dei singoli condomini.

A questo proposito, va rammentato che "il rilievo "ex officio" di una nullità negoziale - sotto qualsiasi profilo ed anche ove sia configurabile una nullità speciale o "di protezione" - deve ritenersi consentito, sempreché la pretesa azionata non venga rigettata in base ad una individuata "ragione più liquida", in tutte le ipotesi di impugnativa negoziale (adempimento, risoluzione per qualsiasi motivo, annullamento, rescissione), senza, per ciò solo, negarsi la diversità strutturale di queste ultime sul piano sostanziale, poiché tali azioni sono disciplinate da un complesso normativo autonomo ed omogeneo, affatto incompatibile, strutturalmente e funzionalmente, con la diversa dimensione della nullità contrattuale" (Cass. n. 26242/2014).

Pertanto, potendo la nullità in discussione essere rilevata anche d'ufficio, non è di ostacolo all'esame di essa la circostanza che la relativa eccezione sia stata sollevata solo nella comparsa conclusionale.

Tale evenienza vale piuttosto ad escludere l'esigenza di instaurare sulla questione in esame il contraddittorio fra le parti ai sensi dell'art. 101 c.p.c., atteso che le stesse hanno in concreto (se pur sinteticamente) preso posizione su di essa, rispettivamente, nella comparsa conclusionale e nella memoria di replica.

Inoltre, essendo stata formulata dagli attori già nell'atto di citazione una domanda di nullità in relazione alla delibera impugnata, sebbene per una causa diversa da quella emersa solo nel corso del giudizio, non è necessario disporre la rimessione in termini per la proposizione della domanda di nullità in via principale (per la ricostruzione che precede v. Cass. 26242/2014, in motivazione).

Nel merito, la questione è fondata.

La delibera di approvazione del consuntivo con il quale siano imputati ai condomini addebiti personali va qualificata nulla, in quanto relativa a materie che non rientrano nelle prerogative della assemblea. L'art. 1135 c.c. non conferisce alla assemblea il potere di incidere sui diritti dei singoli condomini, addebitando ad essi costi che non ineriscono alla gestione e conservazione delle cose comuni.

Da quanto argomentato, deriva l'accoglimento della impugnazione con riferimento al capo della delibera impugnata avente ad oggetto la approvazione del bilancio consuntivo relativo alle spese personali.

La pronunciata nullità travolge evidentemente anche il piano di riparto delle suddette spese personali.

Restano da esaminare i profili di illegittimità lamentati dagli attori con riferimento al capo della delibera impugnata avente ad oggetto la approvazione del bilancio consuntivo relativo alle spese per la sistemazione della facciata condominiale.

A tale riguardo, deve innanzitutto essere respinta l'eccezione di tardività della impugnazione formulata dal Condominio.

La Corte Costituzionale ha infatti dichiarato la illegittimità dell'art. 1 della L. 7 ottobre 1969, n. 742, "nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., per le impugnazioni delle delibere della assemblea di condominio".

Nel caso concreto, il suddetto termine di trenta giorni, al netto della sospensione feriale e tenuto conto delle norme in materia di mediazione, è pacificamente stato rispettato.

Ciò posto, secondo la prospettazione degli attori la delibera impugnata:

- sarebbe nulla o annullabile, in quanto adottata con riguardo a lavori di ristrutturazione non precedentemente approvati dalla assemblea, in violazione della normativa sulle varianti delle opere appaltate, per le quali è prevista la stipulazione per iscritto;

- sarebbe affetta da eccesso di potere, in quanto adottata in modo arbitrario, senza verificare le fatture o comunque altra documentazione contabile idonea a giustificare l'esorbitante aumento dei costi originariamente preventivati;

Sotto il primo profilo, va chiarito che le norme in tema di appalto (segnatamente, i requisiti di forma delle varianti di cui agli artt. 1659 e 1664 c.c.), menzionate dagli attori, attengono ai rapporti fra committente e appaltatore e non valgono invece a regolare il rapporto interno tra il condominio e i condomini.

Inoltre, è utile richiamare l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale "l'assemblea, che nell'ambito dei poteri di gestione del condominio, approva il rendiconto ai sensi dell'art.1135 cod. civ., in tal modo

ratifica con efficacia ex tunc le spese per lavori anche se non siano stati deliberati, salvo evidentemente i vizi invalidanti tale delibera da fare valere nei modi di legge" (Cass. n. 19605/2012).

In forza del principio sopra trascritto, può affermarsi che la delibera del 14 luglio 2017, nella parte riferita ai costi di sistemazione della facciata, ha valenza di ratifica di tutte le spese di cui al consuntivo presentato dall'amministratore, anche se relative a lavori non precedentemente deliberati.

Il richiamo, nella pronuncia citata, alla possibilità (astratta) di fare valere vizi della delibera di ratifica non può ritenersi riferito, come erroneamente prospettato dall'attrice, all'oggetto della delibera stessa, quanto piuttosto ad eventuali irregolarità del procedimento di formazione della volontà della assemblea, che nel caso di specie non vengono in considerazione.

Sotto il secondo profilo, deve escludersi che la mancata esibizione in assemblea della documentazione contabile relativa al consuntivo presentato dall'amministratore sia di per sé circostanza di fatto idonea a sostenere la sussistenza del vizio di eccesso di potere.

Al riguardo si rammenta che "in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea" (Cass. n. 20135/2017).

In altri termini, l'annullamento per eccesso di potere presuppone l'accertamento che l'oggetto della delibera sia del tutto estraneo agli interessi del condominio e sia qualificabile come abuso del potere discrezionale.

Una tale situazione sarebbe per esempio configurabile in caso di approvazione di spese riferite a opere non eseguite.

Nella fattispecie in considerazione, gli stessi attori hanno escluso la ricorrenza di una situazione riconducibile alla nozione di eccesso di potere come sopra delineata. In ogni caso, considerato che il consuntivo allegato alla lettera di convocazione della assemblea dà conto piuttosto dettagliatamente dei lavori eseguiti, sarebbe stato onere degli opponenti contestare specificamente le singole voci di spesa consuntivate.

In quest'ottica, deve ancora considerarsi che in sede di convocazione dell'assemblea del 13-14 luglio 2017 l'amministratore ha manifestato la disponibilità a fornire chiarimenti ai condomini (v. doc.13 di parte attrice, laddove è scritto "Per qualsiasi informazione o necessità potete contattare lo studio allo (...) (fax (...)) dalle 14 alle 18"oppure scrivere una mail all'indirizzo di posta elettronica: ) e che non può pertanto escludersi che alcuni di essi abbiano acquisito le informazioni ritenute necessarie prima di esercitare il diritto di voto in assemblea.

Va infine precisato che la mancata adesione da parte dell'amministratore alla richiesta di mettere a disposizione il contratto di appalto e gli ulteriori documenti elencati nella comunicazione e -mail del 29 luglio 2017 (doc. 14 di parte attrice) non incide sulla validità della delibera impugnata, essendo la richiesta stata formulata successivamente ad essa, e può al più rilevare ai fini della valutazione della diligenza dell'amministratore nell'espletamento del suo mandato.

Per tutte le considerazioni che precedono, l'impugnazione avverso la delibera assunta dal Condominio B. di Treviglio in data 14 luglio 2017, nella parte riguardante l'approvazione del bilancio consuntivo per le spese di sistemazione della facciata, deve essere rigettata.

Le spese di causa sono compensate fra le parti in ragione della soccombenza reciproca di esse.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1) accerta e dichiara la nullità della delibera assunta dalla assemblea del Condominio B. di Treviglio in data 14 luglio 2017, nella parte avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo riferito alle spese personali;

2) rigetta l'impugnazione avverso la delibera assunta dall'assemblea del Condominio B. in data 14 luglio 2017, nella parte avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo per le spese di "sistemazione Facciata";

3) compensa le spese di lite fra le parti.

Così deciso in Bergamo, il 7 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria il 7 febbraio 2019.