Tribunale Catania, 07.02.2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Lo Iacono
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 201/2016 promossa da:

M.P., cf: (...) e M.G., cf: (...) ambedue rappresentanti e difesi dallo Avv _____ ;

ATTORI

CONTRO

"Condominio L. P.", sito in T. E. (C.), Via N. n.73 (cod. fisc. (...)), in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, Rag. D.L., nonché per il sig. L.M.D., nato a C., in data (...), residente in S. L. B., via M. D. F. n. 14 A/1, ambedue rappresentati e difesi dall'Avv. _____ ;

-CONVENUTI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato in data 31.12.2015 M.P. e M.G. evocavano in giudizio il Condominio " L. P.", in persona dell'amministratore pro tempore, D.L., e lo stesso in proprio, al fine di sentir pronunciare la nullità delle delibere assunte dall'assemblea del condominio L. P. in data 23.09.2015, punto 2 dell'o.d.g , 6.11.2015 e 14.12.2015 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1137 co. 3 c.c.. Chiedevano inoltre di condannare l'amministratore L.D. dichiarandone la responsabilità per inadempimento del mandato con condanna altresì al risarcimento dei danni e alla refusione delle spese legali, ordinandogli inoltre la presentazione del consuntivo 2014.

Si costituiva il condominio convenuto e l'amministratore dello stesso che chiedeva il rigetto della domanda attorea ritenendola infondata in fatto e in diritto.

All'esito della trattazione, rigettata la richiesta di sospensione delle delibere impugnate, la causa - sulle conclusioni precisate in data 16.10.18 - veniva posta in decisione con termini di legge.

Tanto detto in punto di fatto deve precisarsi che con l'atto introduttivo del giudizio la parte attrice impugna:

- la Delib. del 23 settembre 2015 con riferimento al punto 2 dell'ordine del giorno, in quanto assunta in violazione delle tabelle millesimali e dei diritti individuali su beni di proprietà esclusiva solo di alcuni condomini - prodotta con l'atto introduttivo;

- la Delib. del 6 novembre 2015 in quanto gli attori, assenti, non sono stati ritualmente convocati entro il termine previsto dall'art. 66 c. 3 delle disposizioni di attuazione e sempre perché assunta in violazione delle tabelle millesimali - prodotta con l'atto introduttivo;

- la Delib. del 14 dicembre 2015 in quanto gli attori, assenti, non sono stati ritualmente convocati entro il termine previsto dall'art. 66 c. 3 delle disposizioni di attuazione e sempre perché assunta in violazione delle tabelle millesimali- non prodotta con l'atto introduttivo.

Da rilevare, poi, che nel corso del giudizio - con la memoria presentata nel primo termine ex art. 183 co. 6 n.1 c.p.c. - , gli attori hanno ampliato la domanda, allegando ulteriori motivi di impugnazione di tutte le delibere ed estendendo l'impugnazione anche alla Delib. del 3 ottobre 2014, delibera in precedenza espressamente revocata dal Condominio il 10.06.2015 e, successivamente, "reintegrata" con la Delib. del 14 dicembre 2015.

Va tuttavia rilevato che, mentre in riferimento alla impugnazione delle Delib. del 23 settembre 2015 punto 2 e del Delib. 6 novembre 2015 risulta esperita la procedura di mediaconciliazione obbligatoria (cfr: allegati 1 e 2 fascicolo parte attrice, verbali del 10.12.15 e 17.12.15), così non è per la Delib. del 14 dicembre 2015 e per quella precedente del 3 ottobre 2010, non precedute dalla mediazione obbligatoria, di talchè per esse deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda (cfr: D.L. n. 69 del 2013 convertito con modifiche nella L. n. 98 del 2013 che ha reintrodotto l'obbligo della mediazione civile per le materie di cui all'art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010, ivi comprese quelle condominiali).

Va poi detto che con la prima memoria ex art. 183 c.p.c. la parte attrice ha dedotto - oltre a quanto già prospettato in citazione - che le delibere impugnate sono nulle anche con riferimento a un'altra doglianza. Sul punto infatti ha rilevato che in tutte le delibere impugnate erano stati considerati come presenti un gran numero di condomini, i quali, invero, risultavano in grande maggioranza rappresentati da pochi delegati che cumulavano un eccessivo numero di deleghe, in violazione al regolamento condominiale che prevedeva che ogni condomino potesse, al massimo, essere delegato da non più di due condomini.

Ebbene, bisogna chiedersi se tale ulteriore motivo di impugnazione, oltre quelli già espressi in seno all'atto introduttivo del giudizio, sia ammissibile e se costituisca mera emendatio libelli ovvero mutatio libelli.

Sul punto occorre premettere che, secondo la giurisprudenza di legittimità "si ha mutatio libelli quando si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un petitum diverso e più ampio oppure una causa petendi fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e particolarmente su un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo; si ha, invece, semplice emendatio quando si incida sulla causa petendi, in modo che risulti modificata soltanto l'interpretazione o qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto, oppure sul petitum, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere" (Cass. n. 12621 del 2012; Cass. n. 17457 del 2009; Cass. n. 7579 del 2007).

Sulla scorta di tali criteri appare evidente che l'ampliamento prospettato dalla parte attrice - la quale ha chiesto di esaminare la nullità della delibera sotto il diverso profilo (non prospettato in citazione) del cumulo di deleghe in capo a un solo condomino - , introduca non un mero ampliamento dell'oggetto della domanda, ma una non consentita modificazione della domanda stessa, atteso che la validità o no della delibera impugnata deve essere verificata, appunto, alla luce dei diversi elementi di fatto e di diritto prospettati nella memoria ex art. 183 c.p.c.

Si tratta quindi in sostanza di esaminare una richiesta diversa dalla domanda proposta con l'atto introduttivo ex art. 1337 c.c., implicando un diverso tema probatorio, concernente, appunto, la valutazione di elementi di doglianza diversi e ulteriori rispetto a quelli oggetto della iniziale deduzione difensiva, come tale non ammesso.

Data anche tale esclusione dal thema decidendum, in sostanza quindi e ricapitolando, la domanda attorea va limitata a quanto lamentato in citazione e in riferimento alle sole Delib. del 23 settembre 2015 e Delib. 6 novembre 2015, ossia in riferimento a quelle ritualmente precedute dall'obbligatorio procedimento di mediazione escludendo ogni altra delibera perché improcedibile e ogni altra doglianza perché tardiva.

In riferimento alle delibere non precedute dalla mediaconciliazione obbligatoria va inoltre specificato che il Tribunale non poteva fissare all'uopo il termine previsto dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 al fine di sanare l'improcedibilità alla prima udienza per i seguenti motivi:

- In riferimento alla Delib. del 14 dicembre 2015 perché non prodotta unitamente all'atto introduttivo del giudizio,

- In riferimento alla Delib. del 3 ottobre 2014 perché impugnata oltre la prima udienza di comparizione e cioè con la prima memoria ex art. 183 c.p.c..

Passando adesso al vaglio delle singole delibere deve dirsi quanto segue:

Delib. del 23 settembre 2015.

In riferimento a tale atto, gli attori sostengono che i lavori di manutenzione ivi deliberati aventi ad oggetto i solai di copertura dei depositi di proprietà dei signori R. /D., atterrebbero esclusivamente alla palazzina "D" e a parte della "C" e non rientrerebbero nella competenza dell'intero condominio e della P. H di cui essi attori stessi fanno parte.

Pertanto, l'applicazione delle tabelle millesimali adottate in sede di Delib. del 23 settembre 2015, sia per quanto ai quorum costitutivi che deliberativi sarebbe erronea ed illegittima, con discendente nullità della stessa.

I M. ritengono quindi applicabili al condominio de quo i principi in tema di supercondominio e deducono pertanto che le maggioranze applicabili ai lavori di cui al punto 2 dell' o.d.g. debbano essere, sia per quanto ai quorum costitutivi che deliberativi, computate con esclusivo riferimento alle palazzine di cui le parti interessate costituiscono "pertinenze".

Ora, sul punto, deve dirsi che la verifica sul se - nella specie - sia individuabile o meno un supercondominio, attiene a un accertamento di fatto e non di diritto.

Infatti "ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione" (Cass. n. 19939 del 2012; in senso sostanzialmente analogo, Cass. n. 17332 del 2011)" (Cass. 19 settembre 2014 n. 19800).

Tanto premesso, è però a dirsi che la parte attrice nulla produce che possa far comprendere la effettiva situazione dei luoghi e se nella specie si sia in presenza o meno di un supercondominio, come pure era suo obbligo di allegazione.

Tuttavia, dall'esame della documentazione prodotta dal Condominio convenuto, ossia dalla pianta planimetrica e rilevazione fotografica (cfr. all doc. 2 costituzione), si evince che in effetti il condominio convenuto sembrerebbe possedere le caratteristiche di un "supercondominio", in quanto formato da più edifici, tra loro legati da una serie di strade e vialetti.

E, inoltre, è sempre dalla documentazione prodotta dalla parte convenuta che si evince come le zone oggetto dell'intervento di cui al punto 2 dell'o.d.g della delibera impugnata, risultano sì essere copertura di solai e depositi di proprietà individuale, posti su piano sottostante, ma che assolvono anche alla funzione di "camminamenti condominiali e vialetti pedonali".

Il fatto che tali vialetti siano in rapporto di accesso con le palazzine D e C (e non con la palazzina H ove sono ubicati i beni degli attori), non esclude però che essi debbano comunque essere considerati bene comune, in base alla presunzione di cui all'art. 1117 c.c., nulla emergendo in contrario dagli atti d'acquisto o dal regolamento, che era onere della parte attrice produrre.

Ne deriva che poiché, come detto, nel caso di specie, le zone testé individuate costituiscono vialetti e camminamenti condominiali, utili ed utilizzabili in misura uguale da tutti i condomini, anche se solai e copertura dei depositi sottostanti, la ripartizione delle spese va operata fra tutti in proporzione al valore della proprietà. E ciò ad eccezione delle zone costituenti solaio della parte sottostante, rispetto ai quali dovrà essere applicata la norma di cui all'art. 1125 c.c. con conseguente riparto di spese. Sotto tale aspetto quindi la doglianza attorea è infondata.

Oltre a ciò parte attrice deduce che tale delibera è nulla per i seguenti motivi:

a) Indeterminatezza dell'avviso di convocazione:

La doglianza va disattesa. A tal proposito si evidenzia che, ai fini della delibera adottata da un'assemblea condominiale, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima, gli argomenti da trattare siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili (Cass. Civ. Sez. VI 2-14/01/2016 n. 539 e Trib. Milano 12/05/2015), sì come avvenuto nella specie.

Peraltro, anche ove tale avviso non avesse posseduto tutti gli elementi e gli allegati richiesti, tale carenza avrebbe comportato non la nullità ma la annullabilità della delibera condominiale, alla stregua dei principi affermati in materia dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui devono qualificarsi nulle le sole delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito, con oggetto che non rientra nella competenza della assemblea, che incidono sui diritti individuali o sulla proprietà esclusiva dei condomini, dovendosi invece ritenere annullabili quelle afferenti a vizi riguardanti la regolare costituzione della assemblea, come tali impugnabili nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. comma 3 (termine decorrente dalla data dell'assemblea dato che gli attori erano presenti attraverso delega della sig.ra M.). Ma nella specie l'atto di citazione è stato notificato oltre i predetti 30 giorni e pertanto, in ogni caso, la deduzione sarebbe tardiva dato che l'atto di citazione è del 31.12.15, e la Delib. è del 23 settembre 2015.

b) Quorum applicati:

La parte attrice lamenta la mancanza dei quorum di legge relativi alla approvazione dei lavori. Tuttavia la doglianza è del tutto generica, atteso che la delibera impugnata approva solo " il piano ripartizione che verrà redatto " ovvero le modalità di ripartizione e non decide in effetti alcunchè sui lavori veri e propri, semplicemente rinviando a una futura ripartizione.

Delib. del 6 novembre 2015.

La parte attrice si duole della tardiva ricezione dell'avviso di convocazione, tuttavia esso è stato inviato ai condomini M. in data 28.10.2015, giusta distinta prodotta in atti (cfr all. doc. 9 comparsa di costituzione) e quindi tempestivamente.

Parte attrice propone altresì azione di responsabilità in danno dell'amministratore, chiedendo il risarcimento dei danni quantificati nella somma di Euro 5.000,00 per i seguenti motivi :

a) Violazione tabelle millesimali e regolamento di condominio, mancato rispetto dei quorum:

Vale quanto sopra detto in riferimento alla Delib. del 23 settembre 2015, con esclusione quindi di una responsabilità dell'amministratore per avere proposto criteri di riparto divergenti da quelli legali.

b) Mancata esecuzione delle sentenza della Corte di Cassazione n. 18487 del 2010 e della Corte Appello di Catania n. 1305/2011.

Tale specifico addebito all'amministratore non risulta contemplato né nel verbale di mediazione del 10.12.15 né in quello del 17.12.15 ove vengono allegate a carico dell'amministratore generiche inadempienze ed è quindi improcedibile.

c) risarcimento Danni/mancata presentazione del rendiconto 2014 e consegna documenti.

L'unica doglianza espressamente contemplata dei verbali di mediazione è l'omessa consegna dei documenti (oltre ai motivi di doglianza espressi avverso la Delib. del 23 settembre 2015 che però sono infondati). Tuttavia perché la stessa possa dar luogo a una domanda di risarcimento danni, la parte attrice avrebbe dovuto dimostrare in cosa consista in concreto il nocumento.

Invero, com'è stato affermato dalla Corte di Cassazione in materia di risarcimento del danno derivante da responsabilità contrattuale, "ai fini del risarcimento dei danni patrimoniali conseguenti all'inadempimento del contratto non è sufficiente la prova dell'inadempimento del debitore, ma deve altresì essere provato il pregiudizio effettivo e reale incidente sulla sfera del danneggiato, in termini sia di danno emergente sia di lucro cessante, e la sua entità" (Cass. civ. 3 dicembre 2015 n. 24632).

Poiché tale allegazione non è stata effettuata anche tale istanza merita il rigetto.

Per ciò che riguarda poi la mancata presentazione del consuntivo, anche tale doglianza non è contemplata nei verbali di mediazione, e anche per essa va specificato che non basta dedurre l'omissione ai fini del risarcimento del danno dovendo l'attore dimostrare il pregiudizio effettivo che gliene sia derivato in termini di perdita economica.

In definitiva quindi le doglianze attoree vanno rigettate.

Quanto alle spese di lite, tuttavia, vero è che la parte attrice è soccombente, ma vero è anche che la parte convenuta non ha preso parte ai due tentativi di conciliazione promossi dagli attori e che tale assenza, contrastante con i principi che ispirano l'istituto conciliativo, deve essere sanzionata.

Ne deriva che ricorrono quelle "gravi ed eccezionali ragioni" previste dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 77 depositata il 19 aprile 2018, per la compensazione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

rigetta la domanda attorea e compensa le spese di lite.

Così deciso in Catania, il 6 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria il 7 febbraio 2019.