N. R.G. 3510/2015

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Sassari

Prima Sezione civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Elisabetta Carta

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3510/15 R.G. promossa da:

[redacted], tutti elettivamente domiciliati in Sassari, via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO

CONDOMINIO COMPRENSORIO [redacted], in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Sassari, via [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avv. [redacted] giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

OGGETTO: "impugnazione delibera assembleare"

CONCLUSIONI DELLE PARTI: le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di udienza del 21/02/19..

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli attori, premesso di essere ciascuno proprietario di un appartamento nel Condominio convenuto, hanno rappresentato che in data 4/08/15 si era svolta l'assemblea condominiale in seconda

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

convocazione per discutere dei seguenti ordini del giorno: 1) esame ed approvazione del conto consuntivo 2014-2015 e relativo riparto delle spese dall'1/06/15 al 31/05/15; 2) esame ed approvazione del bilancio preventivo 2016-2017; 3) elezioni rappresentanti di comparto per la gestione 2015-2016; 4) conferma o revoca dell'amministratore e suo compenso per il biennio 2016-2017.

Hanno evidenziato che l'assemblea aveva approvato i punti 1) e 2) con emendamenti, la nomina di un revisore dei conti da affiancare all'amministratore per verificare la situazione contabile e la nomina dei capi di comparto e che impugnavano la predetta delibera relativamente alla nomina dei capi comparto ed all'approvazione assembleare previa lettura del verbale.

Hanno lamentato di aver sempre votato contro le delibere di cui al verbale senza che vi fosse traccia del loro voto, che l'assemblea si era svolta in modo agitato, che il verbale era stato redatto i tempi successivi ed in altra sede (Bergamo), che non era mai stato letto all'assemblea neanche come brogliaccio o per sintesi e che conteneva risultati di votazioni difformi da quelli effettivi.

In particolare hanno evidenziato: 1) che nel verbale non vi era traccia delle sorti della prima convocazione del 3/08/15, neanche come annotazione, e delle presenze e del numero dei condomini e dei millesimi da essi rappresentati; 2) si dà atto nel verbale della seconda convocazione che viene nominato presidente dell'assemblea il sig. [redacted] solo sulla base della rinuncia della candidatura di altro condomino senza che si sia proceduto ad alcuna votazione; 3) che nel verbale impugnato non vi era traccia dell'indicazione analitica e dettagliata dei presenti e che, pertanto, non era possibile verificare la correttezza delle operazioni di voto e dei millesimi necessari; 4) che nel verbale non vi era alcuna attestazione in ordine alla regolare convocazione di tutti gli aventi diritto a partecipare all'assemblea; 5) che era stata omessa la lettura del verbale, che mancava il risultato delle singole votazioni e deliberazioni e che il verbale redatto era un falso che narrava di fatti e votazioni non corrispondenti a quanto realmente accaduto.

Hanno poi confusamente riferito di irregolarità (impedimento dell'opposizione dei condomini presenti all'esclusione di Calzaghe dalla nomina a rappresentante del comparto 5 di cui il segretario dichiarava di non aver potuto dare atto per la confusione che però si era verificata solo per la votazione di Calzaghe e non per gli altri capo-comparti, che erano state omessi i rilievi mossi da numerosi condomini).

Hanno concluso per la declaratoria di nullità della delibera del 4/08/15; in subordine dichiarare la nullità della delibera relativa all'elezioni dei capi comparto nella parte in cui non viene dato atto della elezione del Calzaghe al 5° comparto.

Si è costituito il Condominio convenuto evidenziando preliminarmente che il verbale deve riportare solo le discussioni relative ai punti all'ordine del giorno mentre le dichiarazioni, osservazioni e

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

interventi dei partecipanti devono essere riportati solo su espressa richiesta dei partecipanti, in modo sintetico, ed a condizione che siano inerenti all'ordine del giorno e che nessuna norma impone la lettura del verbale una volta chiusa l'assemblea o che vieti la redazione dello stesso in un momento successivo.

Ha rappresentato che per consolidata giurisprudenza di legittimità la seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini sia per insufficiente partecipazione, che la verifica di tali condizioni deve essere espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni. Pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida".

Ha poi prodotto l'elenco dei condomini presenti personalmente o per delega, vidimato dall'amministratore, evidenziando che essendo il numero dei condomini 349 l'operazione di verifica era durata più di un'ora.

Ha dedotto che con la riforma del Condominio era stato abrogato ogni riferimento alla figura del Presidente dell'assemblea condominiale e che dalla lettura del verbale era evidente che era stato eletto dall'assemblea il [redacted]

Quanto alle censure relative alla formazione della volontà condominiale ha dedotto che dal verbale risulta che: - il bilancio consuntivo è stato approvato da tutti i presenti, con la sola astensione della signora [redacted], - il bilancio preventivo è stato approvato da tutti i presenti, ad eccezione di due voti contrari sig.ri [redacted] ed un astenuto sig. [redacted] e che stante l'elevato numero di condomini, non era possibile procedere alla indicazione di ciascun condomino favorevole. La sola elencazione degli astenuti e dei contrari era infatti sufficiente a stabilire con certezza per differenza quali condomini hanno espresso il voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato.

Quanto alla deliberazione assunta in ordine al capo comparto cinque ha rilevato che l'Assemblea plenaria del condominio non ha potere di eleggere il singolo Capo Comparto o, per dirla con lo Statuto del Compensorio, del singolo Consigliere. All'art. 24 del Regolamento è infatti previsto che "il Consiglio di Comprensorio sarà composto da n. 6 membri titolari eletti uno per ogni assemblea parziale di comparto unitamente ad un Consigliere supplente, con le stesse maggioranze valide in prima e seconda convocazione per le delibere di ordinaria amministrazione previste dall'art. 21." Ha quindi contestato che tale censura valesse, in ogni caso, ad inficiare la validità dell'assemblea.

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

Ha concluso per il rigetto della domanda attorea.

La causa è stata istruita mediante la produzione di referente documentale e, all'udienza del 21 febbraio 2019, precisate le conclusioni la causa è stata trattenuta in decisione essendo già stati assegnati i termini per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione è solo parzialmente fondata e deve essere accolta per i motivi e nei limiti in appresso indicati.

Quanto alle censure relative all'assemblea in prima convocazione parte attrice ha lamentato che nel verbale dell'assemblea riunita in seconda convocazione "non vi è traccia delle sorti della prima convocazione assembleare del 3/08/15, neanche come annotazione, né delle presenze e del numero dei condomini e dei millesimi relativi alla convocazione stessa".

La doglianza è infondata.

Costituisce principio consolidato della giurisprudenza di legittimità quello secondo cui "*in tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni. Pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, ne' la rende invalida*" (Cass. Civ. sent. n 3862/96 ed in senso conforme cfr. sent. n. 24132/09).

Gli attori non hanno contestato alcunché in ordine alla regolare convocazione dell'assemblea in prima convocazione, né hanno allegato di essere stati presenti, né hanno contestato a verbale le informazioni rese dall'Amministratore limitandosi a contestare che la verifica sul punto non sia stata riportata nel verbale dell'assemblea in seconda convocazione. Il relativo motivo di impugnazione deve quindi essere rigettato non essendo idoneo ad inficiare la validità del verbale impugnato.

Quanto alla censura secondo cui nel verbale impugnato non vi sia indicazione dettagliata e analitica dei presenti, il che avrebbe impedito di verificare la correttezza delle operazioni di voto ed il numero dei millesimi necessario per l'approvazione, anche tale doglianza è infondata.

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

Parte convenuta ha prodotto in atti, allegato ala comparsa di costituzione e risposta, l'elenco dei condomini presenti personalmente e per delega con i relativi millesimi, e tale documento non è stato contestato dagli attori.

Si evidenzia inoltre che "*in tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, "nominatim", dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 cod. civ*"(Cass. Civ. sent. n. 18192/2009) come risulta dal verbale impugnato.

Dal verbale di assemblea risulta espressamente che l'o.d.g. "esame e approvazione del conto consuntivo emendato 2014-2015 e relativa ripartizione delle spese" viene approvato con la sola astensione di [redacted], che "il bilancio di previsione emendato da [redacted] e dall'amministratore per l'esercizio 2016-201 pari a € 742.200,00 di costi" viene approvato dall'assemblea con i voti contrari di [redacted] e con l'astensione di [redacted] che la nomina di "un revisore dei conti da affiancare all'amministratore, nominato dal Presidente dell'albo di Sassari" viene approvata con il voto contrario di [redacted] e [redacted] e con l'astensione di [redacted]

Gli attori lamentano altresì di aver votato contro tutte le delibere di cui al verbale senza che vi sia traccia del loro voto, che il verbale conterrebbe risultati di votazione assolutamente difformi da quelle effettive, che non è stata data lettura del verbale.

Ora se è vero che "*il verbale di un' assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura medesima, per impugnare la cui veridicità non occorre la proposizione di querela di falso, potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova*" (Cass. Civ. sent. 11375/17) è pur vero che gli attori non hanno dedotto alcuna prova volta a dimostrare i propri assunti.

I capi di prova orale dedotti nella memoria istruttoria non solo non attengono a quanto lamentato ma sono altresì fortemente generici e valutativi o documentali e perciò non sono stati ammessi con ordinanza che deve essere confermata in questa sede.

Quanto alla mancata "elezione" del Presidente nel verbale impugnato risulta che vi erano due candidati, [redacted] e [redacted] che il primo ha ritirato la sua candidatura e che l'assemblea viene presieduta dal [redacted]

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

Si osserva oltretutto che "*la nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge. Pertanto, la mancata nomina di un Presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari*". (5709/87 ed in senso conforme n. 4615/80, non superate da provvedimenti di stampo opposto o diverso).

Inoltre con l'entrata in vigore della legge 220/2013, è stata soppressa la figura del presidente dell'assemblea prima riportata esclusivamente nel 2° comma dell'Art. 67 delle disp. att che incaricava il Presidente di dirimere le questioni che potevano insorgere tra i comproprietari di un'unità immobiliare che non si erano preventivamente accordati su chi di loro dovesse rappresentarli in seno all'assemblea. Il presidente aveva quindi il compito di estrarre a sorte il loro rappresentante. Da ciò consegue che per effetto della riforma citata il Presidente non è una figura obbligatoria.

Quanto alle altre censure mosse relativamente al verbale impugnato, premesso che il verbale altro non è che la rappresentazione fedele per iscritto di ogni momento rilevante della riunione, sul punto occorre notare che non è necessario riportare ogni dichiarazione resa durante l'assemblea, ma solamente quelle che espressamente sono oggetto di richiesta oltre, naturalmente, quelle salenti ai fini della decisione deliberativa purché attinenti all'ordine del giorno, mentre nel verbale impugnato vengono riportate tutte le diatribe del condominio ma senza che venga approvato o deliberato alcunchè.

Quanto all'elezione dei capi comparto il Presidente preso atto "che l'assemblea si è praticamente svuotata (sono presenti al massimo 20 condomini) procede all'elezione dei rappresentanti dei comparti" con esclusione del comparto 5 perché" durante l'assemblea non si è giunti ad una votazione e il segretario non è in grado di pronunciarsi in quanto non è stato comunicato l'esito".

Sul punto gli attori hanno chiesto che la delibera venga annullata "nella parte in cui non viene dato atto della elezione del Calzaghe al 5° comparto".

Il Condominio si è difeso sul punto osservando che l'Assemblea plenaria del condominio non ha potere di eleggere il singolo Capo Comparto o, per dirla con lo Statuto del Compensorio, del singolo Consigliere e che all'art. 24 del Regolamento è infatti previsto che "il Consiglio di Comprensorio sarà composto da n. 6 membri titolari eletti uno per ogni assemblea parziale di comparto unitamente ad un Consigliere supplente, con le stesse maggioranze valide in prima e seconda convocazione per le delibere di ordinaria amministrazione previste dall'art. 21."(circostanza non contestata dagli attori).

Da ciò discende l'invalidità della delibera che ha approvato i capi comparto perché essendosi l'aula svuotata, non è possibile stabilire chi fosse presente, a quale comparto appartenesse e quanti millesimi rappresentasse, e non stato dato atto di chi ha votato a favore o contro, con conseguente impossibilità di stabilire il raggiungimento del quorum richiesto dalla legge (salvo che per il comparto 4 per il quale si

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea

dà atto a verbale che le votazioni si sono svolte durante un'assemblea del comparto 4). Non è possibile accogliere le conclusioni degli attori non potendosi questo Giudice sostituire alla volontà assembleare sulla elezione o meno del Calzaghe, non risultando alcuna votazione sul punto, ma essendo la cognizione del Giudice limitata alla validità o meno delle delibere impugnate.

Le spese di lite sono liquidate come in dispositivo tenuto conto della soccombenza effettiva.

P.Q.M.

IL Tribunale di Sassari, in persona del giudice designato,

definitivamente pronunciando sulle domande proposte,

in parziale accoglimento del ricorso, annulla la delibera condominiale del 4/08/15 limitatamente al punto 3 dell'ordine del giorno (salvo che per il comparto 4).

Rigetta nel resto.

Condanna gli attori in solido tra loro, a pagare in favore della ricorrente le spese di lite che liquida in complessivi Euro € 2.905,70 (considerando lo scaglione valore indeterminabile difficoltà bassa, applicando i valori medi per la per fase studio e per la fase introduttiva, niente per fase istruttoria trattandosi di procedimento di natura documentale , e il valore minimo per la fase decisoria, applicando la decurtazione del 30 % per l'assenza di specifiche questioni di fatto e diritto (*art. 4, comma 4*)) oltre spese vive e accessori di legge.

Sassari, 27 febbraio 2019

Il Giudice

dott.ssa Elisabetta Carta

Firmato Da: CARTA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29fa8871c8732902e906837e2a7c18ea