Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 5 marzo 2019, n. 4927
Data udienza 5 marzo 2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunziato e dato lettura della seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 81391 del Ruolo Generale per l'anno 2016

TRA

X. M.P. (C.F. X.) elettivamente domiciliata in Roma, Via X., presso lo studio dell'Avv. M. A.

come da procura in calce all'atto di citazione.

attrice

E

CONDOMINIO DI VIA X. ROMA (C.F. X.), elettivamente domiciliato in Roma, Viale X., presso lo studio dell'Avv. B.E. come da procura a margine della comparsa di costituzione

convenuto

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato al Condominio di Via X. X. M.P., premesso di essere proprietari a dell'unità immobiliare contraddistinta con l'interno 5 facente parte dello stabile condominiale, ha impugnato due distinte delibere adottate dall'assemblea dei condomini in date rispettivamente del 20 luglio 2016 e del 17 ottobre 2016 ritenendole entrambe affette da gravi vizi di nullità e annullabilità. F. specifico, quanto alla delibera del 20 luglio 2016, l'attrice ha chiesto che venisse accertata:

(i) la nullità della deliberazione per indeterminatezza dell'oggetto con riferimento al punto 4 portato all'ordine del giorno relativo al conferimento dell'incarico ad un nuovo progettista;

(ii) la nullità della deliberazione per impossibilità di realizzazione delle opere oggetto di progettazione;

(iii) l'annullabilità della deliberazione per innovazioni gravose e voluttuarie di cui all'art. 1121 c.c.;

(iv) l'annullabilità della delibera per il mancato rispetto del punto 4 portato all'ordine del giorno, vale a dire per mancata allegazione nell'avviso di convocazione dei preventivi sottoposti all' esame ed approvazione dell'assemblea.

Quanto alla delibera del 17 ottobre 2016, l'attrice ha chiesto che venisse accertata la nullità e l'annullabilità del deliberato per gli stessi profili dedotti per la delibera del 20 luglio 2016. Inoltre, sotto un autonomo e diverso profilo, ha chiesto che ne venisse dichiarata la nullità per contrarietà a norme imperative e di ordine pubblico, oltre che per illiceità del l'oggetto. I profili di doglianza posti a fondamento dei predetti motivi di impugnazione verranno meglio trattati nella parte motiva della presente sentenza. Ha concluso l'attrice chiedendo nel merito dichiararsi "nulla, annullabile o comunque priva di effetto la deliberazione assembleare del Condominio di V.le X. del 20.7.2016 e la successiva delibera del 17.10.2016, anche in quanto confermativa della precedente", con vittoria di spese ed onorari di giudizio. Per quel che interessa in questa sede, l'attrice ha avviato il procedimento di mediazione antecedentemente all'azione giudiziale depositando la relativa istanza in data 16 settembre 2017 comunicata al condominio in pari data. Si è costituito il Condominio di Roma, Viale X. eccependo in via preliminare l'inammissibilità dell'impugnazione di entrambe le delibere in

quanto tardiva; nel merito il Condominio convenuto ha dedotto l'infondatezza della domanda avanzata dall'attrice contestando ogni singolo motivo dell'impugnazione. Ha concluso il condominio chiedendo, in via preliminare, che venisse accertata la decadenza dell'impugnazione per violazione dell'art. 1137 c.c. e la con seguente inammissibilità dell'azione, nel merito l'infondatezza della domanda con vittoria di spese ed onorari di giudizio. Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6°, c.p.c., sono state depositate le memorie istruttorie. Essendo la causa di natura prettamente documentale, questo Giudice all'udienza del 22 giugno 2018 ha rinviato per la precisazione delle conclusioni. Precisate le conclusioni all'udienza del 23 novembre 2018, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va affrontata e decisa l'eccezione di tardività dell'impugnazione per mancato rispetto del termine decadenziale di cui all'art. 1137, comma 2, c.p.c. sollevata dal Condominio. Quest'ultimo ha dedotto che l'impugnazione sarebbe tardiva in quanto al procedimento di mediazione obbligatoria prevista dal d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 non si applicherebbe la sospensione feriale. Considerato che l'attrice impugna la delibera assembleare del 20 luglio 2017, a cui aveva partecipato esprimendo il proprio dissenso, con istanza di mediazione depositata in data 16 settembre 2017 e con atto di citazione notificato in data 23 novembre 2016, il termine decadenziale di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c. non sarebbe stato rispettato. A fondamento il convenuto richiama il comma 6 dell'articolo 5 del D.lgs. 28/2010 che stabilisce che "dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda, giudiziale", e che "dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito d ei verbale di cui all'articolo II presso la segreteria dell'organismo". Per il convenuto, inoltre, il termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. non sarebbe stato in ogni caso rispettato in quanto la proposizione dell'istanza determinerebbe una sospensione di detto termine e non un'interruzione con la conseguenza che, a seguito del deposito del verbale negativo di mediazione (nel caso di specie il 10/11/2016), il termine per

impugnare è ripreso a decorrere per i giorni rimanenti e l'attore avrebbe notificato tardivamente la citazione. L'eccezione è infondata e va rigettata. Questa Sezione ritiene che la sospensione dei termini nel periodo feriale, prevista dalla legge 7 ottobre 1969 n. 742, in quanto applicabile al termine stabilito dalla legge a pena di decadenza per la proposizione di determinate domande in giudizio, trovi applicazione anche nei casi in cui la parte proponga preventivamente istanza di mediazione, in una controversia in cui la presentazione di detta istanza sia obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28 e ss.mm.; ne discende che il giudice chiamato a valutare se il termine decadenziale si sia consumato prima dell'attivazione del procedimento di mediazione, deve scomputare da tale termine quello di.sospensione feriale (sent. n. 17747/2016 RG. 4082/2015 Trib. Roma, V Sez.). Tale orientamento è conforme a quanto statuito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 49/1990 che estende l'applicabilità della sospensione feriale all'art. 1137 c.c.. Poiché, dunque, l'attrice ha impugnato la delibera del 20 luglio 2016 depositando presso l'organismo di mediazione la relativa istanza in data 16 settembre 2016 (comunicata in pari data al Condominio convenuto e dalla quale va scomputato i termini di 31 giorni previsto per la sospensione feriale), ne consegue la tempestività dell'impugnazione. Medesima considerazione di infondatezza va rilevata in ordine alla dedotta sospensione del termine per l'impugnazione. L'art. 5, comma 6, del d.l.vo 4.03.2010 n. 28, prevede che la comunicazione, alle altre parti, della domanda di mediazione impedisce la decadenza per una sola volta. L'art. 8 del medesimo testo legislativo stabilisce che la domanda di mediazione, unitamente al provvedimento con cui il responsabile dell'organismo di mediazione ha designato il mediatore e fissato il primo incontro, deve essere comunicata all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante. Da tale momento, pertanto, per espresso dettato normativo, la decadenza è impedita e, pertanto, la comunicazione deve intervenire nel termine di trenta giorni ex art. 1137 cod. civ.. Il termine decadenziale comincia, poi, a decorrere ex novo - la lettera della legge cosi si esprime: la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza - dal momento del deposito, presso la segreteria dell'organismo di mediazione, del verbale nel quale viene dato atto del mancato raggiungimento dell'accordo conciliativo. In buona sostanza la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale ed "impedisce" la

decadenza con la conseguenza che l'istanza determina un effetto di tipo interruttivo e non sospensivo e il termine per impugnare, dopo il deposito del verbale negativo della mediazione, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 co. 2° c.c. (Cass. SSUU 17781/13). La fattispecie costituisce, pertanto, deroga al principio sancito dall'art. 2964 cod. civ., che esclude che la decadenza possa essere soggetta alla disciplina interruttiva valevole, invece, per la prescrizione e dettata dagli art n. 2934 e ss. cod. civ.. Nel caso di specie la mediazione si è conclusa con verbale di esito negativo in data 10 novembre 2016 e l'atto di citazione è stato notificato al condominio in data 23 novembre 2016 con la conseguenza che l'impugnazione è da considerarsi tempestiva ai sensi dell'art. 1137 c.c.Nel merito i motivi di doglianza dell'attrice sono tutti infondati e pertanto l'impugnazione va rigettala per le seguenti motivazioni.

1. Quanto al primo e secondo motivo di impugnazione l'attrice lamenta la nullità della delibera del 20.7.2016 in relazione al punto 4 dell'ordine del giorno del seguente tenore letterale "4. Rinuncia incarico professionale L.P.- ing. B. A. all'esecuzione dei lavori deliberati dal condominio X., esame preventivi pervenuti, nomina tecnico - incarico professionale, relative decisioni". Secondo le prospettazioni dell'attrice la delibera assunta dall'assemblea sarebbe affetta da nullità per indeterminatezza dell'oggetto in quanto, nel conferire l'incarico ad altro professionista, non avrebbe specificato se l'incarico riguardasse o meno il precedente studio di fattibilità già realizzato dal precedente progettista. Lamenta, inoltre, l'attrice che la delibera sul punto sarebbe in ogni caso affetta da nullità per impossibilità di realizzazione del progetto in quanto contraria alla normativa di sicurezza per i parcheggi e d impedita dai vincoli urbanistici della zona. Tali motivi sono infondati. I principi, da tempo consolidatisi nell'interpretazione della S.C., circoscrivono le ipotesi di nullità ai soli casi di anomalie tali da rendere la delibera mero simulacro (perché priva degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito o che esorbiti dalle competenze assembleari o che incida sui diritti o la proprietà individuale), dovendosi ogni altro vizio ricondurre alla categoria dell'annullabilità (cfr. per tutte Cass. n. 4806/2005) Secondo tali principi, rientreranno nella nullità per impossibilità dell'oggetto, solo le decisioni assunte dall'assemblea in assenza dei poteri (ad esempio, in deroga ai criteri legali di riparto delle spese previste dalla legge o dal regolamento) Così, "tanto la impossibilità giuridica, quanto la illiceità

dell'oggetto derivano dal difetto di attribuzioni in capo all'assemblea, considerato che la prima consiste nella inidoneità degli interessi contemplati ad essere regolati dal collegio che delibera a maggioranza, ovvero a ricevere dalle delibere l'assetto stabilito in concreto, e che la seconda si identifica con la violazione delle norme imperative, alle quali l'assemblea non può derogare, ovvero con la lesione dei diritti individuali, attribuiti ai singoli dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni". "La nullità è considerata lo strumento con cui la legge nega fondamento a quelle manifestazioni di volontà attraverso le quali si realizza un contrasto con lo schema legale e con gli interessi generali dell'ordinamento. Di conseguenza, attraverso la sanzione della nullità, l'ordinamento, esprimendo un giudizio di meritevolezza, nega la propria tutela a programmazioni che non rispondono a valori fondamentali." (Cass. n. 4806/2005). Nel caso di specie, non può sostenersi che il deliberato assembleare oggi impugnato in relazione al punto 4 dell'ordine del giorno possa sanzionarsi con la nullità in quanto non risultano integrati gli elementi sopra richiamati. Invero, non può parlarsi di indeterminatezza dell'oggetto in quanto la delibera chiaramente statuisce sul conferimento di un incarico professionale richiamato per relationem da altro deliberato precedentemente approvato e non impugnato. Inoltre, la pretesa contrarietà del deliberato a norme imperative di legge non si concreta nel caso di specie in quanto, anche volendo ipoteticamente configurare la violazione di tali nonne, oggetto di delibera non è l'esecuzione delle opere straordinarie (risanamento delle pareti lato nord e lato nord - ovest con la creazione di un parcheggio), quanto piuttosto il solo conferimento di un incarico ad un altro professionista per lo studio di fattibilità e la relativa progettazione. Ciò si ricava tanto dalle dichiarazioni espresse dalla stessa parte attrice, quanto dal deliberato del 14.6.2010 (cfr. doc. 3 - allegazione di parte convenuta), a sua volta impugnato da altri condomini e oggetto di due pronunciamenti di rigetto di questo Tribunale (sentenza n. 9449/2013 e sentenza n. 7806/2012 - cfr. docc. nn. 5 e 6 - allegazione di parte convenuta). E' evidente, dunque, che la delibera diretta a conferire l'incarico professionale di progettazione non può essere affetta da nullità per i motivi addotti dall'attrice in quanto l'assemblea ha deliberato nel pieno delle sue attribuzioni e in conformità di legge e regolamento. Nel caso di specie, la prospettazione del vizio per come esposta nell'atto introduttivo appare invece del tutto generica e non dimostrata e, dunque, non meritevole di accoglimento.

2. Quanto al terzo motivo di impugnazione, l'attrice deduce l'annullabilità della delibera in quanto adottata in violazione dell'art. 1121 c.c.. A detta di parte attrice l'ipotesi costruttiva oggetto dell'incarico professionale prevedente la realizzazione di un'area dedicata a parcheggio comporterebbe violazione dell'art. 1121 c.c. in quanto la deliberazione del 20 luglio 2016 è finalizzata alla progettazione di innovazioni gravose e voluttuarie. Anche tale motivo è privo di fondamento. In materia di condominio degli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, cioè siano prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio (Cass. 23 -4-1981 n. 2408). La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua (Cass. 18 - 1-1984 n. 428). Ebbene, nel caso di specie, come già accertato in precedenti sentenze di questo Tribunal e (cfr. in particolare sentenza n. 25180 del 16 dicembre 2014 - doc. n. 9 all. parte convenuta) i cui contenuti, ai sensi dell'art. 118, 1° comma, disp. att. c.p.c., si intendono richiamati e trascritti per economia espositiva, la realizzazione del l'area a parcheggio oggetto del progetto indicato nella delibera impugnata non costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.. L'art. 1121 c.c., dunque, per trovare applicazione presuppone l'esistenza di innovazioni consentite che nel caso di specie non trovano oggettivo riscontro e giuridica esistenza. La violazione dell'art. 1120 c.c. non è configurabile, dunque, non essendo stata fornita alcuna prova circa la gravosità e voluttuarietà delle opere da effettuare. Ad ogni buon conto, la realizzazione del progetto in questione costituirebbe un oggettivo miglioramento rispetto allo stato attuale dell'arca. Dall'allegazione in atti risulta che l'area necessità di opere di bonifica per le incontestate infiltrazioni idriche presenti F. stabile condominiale. L'attuazione delle opere oggetto di progettazione (trasformazione di un giardino condominiale in area destinata a parcheggio) oltre a risanare la parete contro terra dell'edificio dalle predette infiltrazioni ha lo scopo di sfruttare le potenzialità del suolo di proprietà condominiale apportando un incontestabile beneficio al Condominio. Di conseguenza, va anche escluso il carattere gravoso e voluttuario dell'opera, non potendosi attribuire un simile connotalo a d

un'attività che, oltre ad essere necessaria, si rivela comunque utile per il Condominio.

3. Quanto al quarto motivo di impugnazione, l'attrice lamenta, sempre in ordine al punto 4 dell'ordine del giorno, che al momento della deliberazione l'assemblea non ha avuto modo di esaminare tutti i preventivi pervenuti per la realizzazione del progetto costruttivo in quanto non allegati all'avviso di convocazione. Secondo l'attrice l'approvazione a maggioranza del progetto B. - B. non sarebbe stato frutto di una libera scelta dell'assemblea perché i preventivi, antecedentemente esaminati con la precedente delibera del 13.6.2016, non sarebbero stati più allegati nel successivo avviso di convocazione del 20 luglio 2016. Tale difetto integrerebbe il vizio di annullabilità della delibera impugnata. Anche tale motivo di doglianza è infondato. Come noto, l'ordine del giorno deve avere un contenuto informativo sufficientemente completo per mettere gli interessati nella condizione di prepararsi adeguatamente sulle tematiche portate all'esame dell'assemblea e di valutare l'opportunità di presenziarvi o meno. In giurisprudenza si afferma che, ai fini della validità delle delibere dell'assemblea del condominio, non è necessario che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati in termini analitici e specifici, in modo da prefigurare lo sviluppo e l'esito della discussione, essendo sufficiente che essi siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili (v. Cass. n. 13047 del 2014; 13763 del 2004; Cass. n. 3634 del 2000) cosi da essere decisi in modo consapevole. A tale finalità corrisponde anche il disposto di cui all'art. 66 disp. att. c.c. per il quale l'avviso di convocazione dell'assemblea deve indicare specificamente gli argomenti da trattare, sia pure in modo non analitico e minuzioso, al solo fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera. Ciò comporta che per la validità di una delibera non è indispensabile allegare all'avviso anche i preventivi di lavori straordinari da deliberare, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione: il condomino interessato a consultare la documentazione relativa agli interventi da eseguire, ben potrà attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia.

Nel caso di specie risulta in atti che vi è piena coincidenza tra gli argomenti proposti con l'avviso di convocazione e quelli successivamente trattati dall'assemblea, con la conseguenza che la decisione assunta risulta essere in rapporto di stretta connessione con quanto indicato nell'ordine del giorno. In ogni caso, il verbale di assemblea del 20 luglio 2016 non lascia dubbi sulla circostanza che tali preventivi, prima della delibera, sia no stati esaminati dall'assemblea (cfr. doc. n. 3 - allegazione di parte attrice). La stessa attrice nell'atto di citazione specifica che i preventivi di cui lamenta la mancata allegazione nell'avviso di convocazione della delibera impugnata (20.7.2017) erano stati già esaminati dai condomini nella precedente riunione tenutasi in data 13.6.2016. Poiché, come dichiarato ed allegato dall'attrice, la delibera del 20.7.2016 ha deliberato la revoca della precedente delibera che allegava ed esaminava i preventivi di spesa, va da sé che nessun profilo di annullabilità per mancata allegazione può essere dedotta.

4. Infine, medesimi motivi di infondatezza vanno estesi all'impugnazione della delibera del 17 ottobre 2016 in quanto l'impugnazione si basa sulle stesse ragioni dedotte per la delibera del 20 luglio 2016. Sotto il diverso profilo di nullità della delibera del 17 ottobre 2016 dedotto dall'attrice per asserita violazione delle norme imperative e di legge, l'impugnazione è parimenti infondata. Oltre a dover richiamare le motivazioni già espresse in ordine agli elementi che necessariamente devono integrare i vizi di nullità, l'attrice si limita a contestare genericamente tale vizio e non indica F. specifico quali norme imperative di legge o di regolamento risulterebbero violate né a questo Giudice, dall'esame del deliberato, risulta l'evidenza di tali norme. Si ribadisce che, secondo l'insegnamento della S.C. (Cass. n. 4806/2005), "la nullità è considerata lo strumento con cui la legge nega fondamento a quelle manifestazioni di volontà attraverso le quali si realizza un contrasto con lo schema legale e con gli interessi generali dell'ordinamento". Non può dirsi che tale vizio di nullità possa investire le dichiarazioni espresse dall'assemblea in ordine all'esonero di responsabilità civili e penali per l'incarico conferito al progettista che, secondo le prospettazioni di parte attrice, sarebbero in contrasto con quanto dispone il D.Lgs. n. 81/2008. Tali dichiarazioni, come chiarito dal Condominio convenuto e come si evince dallo stesso verbale, si riferiscono esclusivamente alla sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico professionale al progettista ed alla sua esecuzione per le quali è inibito a questo Giudice ogni sindacato di legittimità in

quanto attinenti a profili di merito ed opportunità non suscettibili di censura. Anche sotto tale ultimo motivo, pertanto, la delibera impugnata è del tutto immune da vizi. Le spese di lite vanno liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande di nullità e annullamento proposte dalla Sig.ra M.P. X. delle delibere del 20 luglio 2016 e del 17 ottobre 2016 assunte dall'assemblea del Condominio di Roma, Viale X.;

- condanna la Sig.ra M.P. X. al pagamento in favore del Condominio di Roma, Viale X. delle spese di lite che liquida in complessivi euro 4.100,00 di cui euro 3.972,00 per onorari ed euro 128,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 5 marzo 2019.

Depositata in Cancelleria il 5 marzo 2019.