

N. R.G. 303/2008

Cron. 536/19



CORTE D'APPELLO DI POTENZA

Sezione Civile

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

La Corte d'Appello di Potenza, riunita in camera di consiglio e composta dai signori
Magistrati:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - dott. Cataldo Carmine COLLAZZO | Presidente; |
| - dott. Michele VIDETTA | Consigliere; |
| - avv. Eustacchio Roberto SIVILLA | Giudice ausiliario relatore |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero 303/2008 Ruolo Generale

TRA

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████ con domicilio in
Potenza alla Via ██████████ **APELLANTE**

CONTRO

CONDOMINIO DELLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ██████████ rappresentata e
difesa dall'avvocato ██████████ con domicilio in Potenza alla Via ██████████

APELLATO

Conclusioni delle parti in narrativa

Svolgimento del processo

1. In accoglimento del ricorso depositato in data 4 ottobre 2000, il Giudice di Pace di Potenza, con decreto reso in data 17 ottobre 2000, n. 574, munito della provvisoria esecutività, ingiungeva a ██████████ di pagare al condominio del fabbricato sito in Potenza alla Via ██████████ (condominio "Società Cooperativa Edilizia a r.l. ██████████) la somma di lire 2.279.490, oltre interessi legali con decorrenza dalla domanda fino al soddisfo, a titolo di contributi condominiali e relativi accessori. Con citazione notificata in data 2 gennaio 2001, ██████████ conveniva in giudizio il predetto condominio del fabbricato sito in Potenza alla Via ██████████ (condominio "Società Cooperativa Edilizia a r.l. ██████████) dinanzi al Giudice di Pace di Potenza, proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo. L'opponente deduceva che l'importo complessivo di lire 2.279.490 era ascrivibile: ad interessi moratori per il ritardo nel pagamento di fatture emesse dall'"ITALGAS S.p.A."; al rateo

[Signature]
1 *[Signature]*

scaduto in data 29 maggio 2000 per la fornitura di gas; al rateo per spese straordinarie; al rateo per l'acconto delle spese di progettazione; al rateo per la costituzione di un fondo iniziale per futuri interventi di prevenzione di un fenomeno franoso; che l'opposto non aveva prodotto gli stati di ripartizione dei contributi condominiali né le deliberazioni assembleari di approvazione dei medesimi, per cui non si ravvisava l'esistenza di una idonea "prova scritta" per l'emissione del decreto ingiuntivo; che gli interessi moratori per il ritardo nel pagamento di fatture emesse dall'ITALGAS S.p.A." erano stati addebitati per intero a suo carico a titolo di penalità, per cui il relativo pagamento non poteva essere ingiunto in sede monitoria; che, con riguardo alla fattura n. 20000111, egli aveva adempiuto mediante assegno circolare che non era stato mai incassato; che, con riguardo alla fattura n. 20000311, egli aveva adempiuto mediante il versamento eseguito su conto corrente postale in data 18 marzo 2000 dell'importo di lire 318.000, rifiutando di corrispondere l'ulteriore importo di lire 372.000 a titolo di mora della fattura n. 20000111; che, pertanto, il ritardo nel pagamento della seconda penalità era imputabile esclusivamente all'opposto; che egli non aveva mai ricevuto alcuna richiesta di pagamento per il contributo relativo alla fornitura di gas; che gli altri contributi (spese straordinarie; acconto per le spese di progettazione; fondo iniziale per la realizzazione di opportuni interventi), non trovavano fondamento in deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale. Su tali premesse, egli chiedeva al giudicante la revoca del decreto ingiuntivo. Con comparsa depositata in data 13 marzo 2001, il condominio del fabbricato sito in Potenza alla Via degli Oleandri n. 3/5 (condominio "Società Cooperativa Edilizia a r.l. ██████████" si costituiva in giudizio. In particolare, esso precisava che, con deliberazione adottata dall'assemblea condominiale in data 26 ottobre 1992, la ripartizione dei contributi era stata basata sulla determinazione di una somma di lire 70.000 (settantamila) - poi elevata a lire 100.000 (centomila) - a titolo di rateo mensile per le spese ordinarie, con l'eccezione della fornitura di gas, il cui costo doveva essere suddiviso a parte tra i condomini in occasione dell'emissione delle singole fatture; che il mancato pagamento entro il termine di scadenza comportava l'addebito ai ritardatari degli interessi moratori; che la posizione debitoria dell'opponente era scaturita da reiterati ritardi nei pagamenti per la fornitura di gas. Pertanto, esso chiedeva al giudicante la conferma del decreto ingiuntivo. In sede di trattazione, l'opponente chiedeva al giudicante di pronunciare la nullità o l'annullamento della deliberazione adottata dall'assemblea condominiale in data 26 ottobre 1992, assumendo di averne preso conoscenza soltanto all'udienza del 14 marzo 2001. L'opposto controeccepiva l'incompetenza per valore del Giudice di Pace a decidere sulla invalidità delle deliberazioni assembleari, spettandone la cognizione in via esclusiva al Tribunale. Con sentenza resa in data 8 aprile 2003, il Giudice di Pace di

 2 

- Potenza separava le domande proposte da [REDACTED] nei confronti del condominio del fabbricato sito in Potenza alla Via [REDACTED] (condominio "Società Cooperativa Edilizia a r.l. [REDACTED]), dichiarava la propria incompetenza (per valore) a decidere sulla nullità della deliberazione adottata dall'assemblea condominiale in data 26 ottobre 1992, assegnava alle parti il termine di giorni 60 (sessanta) per la riassunzione dinanzi al Tribunale di Potenza, sospendeva il giudizio di opposizione in attesa della decisione del Tribunale di Potenza sulla causa pregiudiziale e sospendeva la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.
2. Con comparsa notificata in data 6 giugno 2003, [REDACTED] riassumeva la causa nei confronti del condominio del fabbricato sito in Potenza alla Via degli Oleandri nn. 3/5 (condominio "Società Cooperativa Edilizia a r.l. [REDACTED] innanzi al Tribunale di Potenza. Richiamate le difese svolte nel precedente giudizio, l'opponente chiedeva al giudicante la dichiarazione di nullità o l'annullamento della deliberazione adottata in data 26 ottobre 1992 per i seguenti motivi: 1. *Omessa comunicazione a Bellino Mario dell'avviso di convocazione dell'assemblea;* 2. *Omessa comunicazione a tutti i condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea;* 3. *Omesso rispetto del termine di cinque giorni per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea;* 4. *Omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea da parte dell'amministratore e di uno dei condomini;* 5. *Omessa indicazione dei millesimi rappresentati dai singoli condomini e dai millesimi complessivamente rappresentati nell'assemblea;* 6. *Omessa indicazione nell'ordine del giorno dell'assemblea della previsione di una sanzione a carico dei condomini ritardatari nel pagamento della quota Italgas - violazione di legge e del regolamento del condominio;* 7. *Violazione del regolamento di condominio che non prevede alcuna sanzione per i condomini che tardano nel pagamento.* Con comparsa depositata in data 7 novembre 2003, il condominio del fabbricato in Potenza alla Via degli Oleandri nn. 3/5 si costituiva in giudizio. Istruita con l'audizione del testimone indicato dall'opposto, la causa era rimessa in decisione sulle conclusioni rassegnate all'udienza del 16 marzo 2007.
3. La causa veniva definita con **sentenza n. 648/2007 depositata il 21.6.2007**, non notificata, con la quale il **Tribunale di Potenza** così decideva: "1) *rigetta la domanda di accertamento della nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale del fabbricato sito in Potenza alla Via degli Oleandri n. 3/5 (condominio "Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] in data 26 ottobre 1992;* 2) *dichiara l'inammissibilità della domanda di annullamento delle deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale del fabbricato sito in Potenza alla Via [REDACTED] (condominio "Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] in data 26 ottobre 1992;* 3) *compensa per intero tra le parti delle spese giudiziali*".



Il Tribunale ha motivato in sintesi la decisione dapprima qualificando i motivi di impugnazione della delibera quali ragioni di annullabilità della medesima e poi ritenendo privo di legittimazione alla relativa impugnazione [REDACTED] in quanto egli risultava avere solo la detenzione provvisoria dell'appartamento facente parte del fabbricato condominiale, il quale spetta ancora in proprietà alla Cooperativa Edilizia [REDACTED] a r.l.".

4. Con atto portato alla notifica il 20.06.2008 [REDACTED] ha impugnato detta sentenza ritenendola non corretta, in sintesi, nella parte in cui ha qualificato i motivi di impugnazione quali motivi di annullabilità piuttosto che di nullità, invocando all'uopo giurisprudenza che in materia di ripartizione di spese secondo criteri diversi da quelli legali qualifica nulle le relative delibere; nella parte in cui ha ritenuto privo di legittimazione attiva [REDACTED] laddove gli assegnatari delle cooperative edilizie possono costituire assemblee gestionali per servizi comuni, ed evidentemente la delibera *de quo* è stata assunta nell'ambito di tale assemblea, considerato che gli effetti di tale delibera vengono invocati nei confronti del mero assegnatario; ripropone quindi nel merito tutti i motivi di impugnazione formulati in primo grado e assorbiti dalla decisione.

Conclude pertanto l'appellante affinché: *"Voglia la Corte di Appello di Potenza, in riforma della gravata sentenza: dichiarare nulla o annullare la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio della Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] del 26.10.1992. Con ristoro di spese, diritti ed onorari del doppio grado del giudizio con attribuzione al difensore antistatario"*.

5. Con comparsa del 29 gennaio 2009 si è costituito il Condominio convenuto chiedendo il rigetto dell'appello e la vittoria di spese del doppio grado di giudizio

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è fondato per le ragioni di cui appresso.

Preliminarmente si osserva che l'oggetto di questo giudizio, come introdotto in primo grado innanzi al Tribunale di Potenza con l'atto di riassunzione del 6 giugno 2003 di cui innanzi, è limitato alla impugnativa della delibera del 26 ottobre 1992 assunta dall'assemblea del condominio "Cooperativa edilizia [REDACTED], esclusa quindi ogni valutazione delle altre questioni pendenti innanzi al Giudice di Pace relative all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Sempre in via preliminare, con riferimento alla esatta qualificazione dei motivi di impugnazione della delibera del 26 ottobre 1992 proposti da [REDACTED] si osserva che costituisce buona guida per la ripartizione dei vizi, quella indicata dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza resa a Sezioni Unite Cass. civ. Sez. Unite Sent., 07/03/2005, n. 4806 secondo cui: *"In tema di condominio negli edifici, la sanzione della*

nullità deve ritenersi limitata alle delibere dell'assemblea condominiale: 1) prive degli elementi essenziali; 2) con oggetto impossibile o illecito (contrario, cioè, all'ordine pubblico alla morale o al buon costume), ovvero comunque invalide in relazione all'oggetto; 3) con oggetto non ricompreso nelle competenze dell'assemblea; 4) incidenti su diritti individuali su cose o servizi comuni; 5) incidenti sulla proprietà esclusiva di un condomino, **mentre devono, per converso, ritenersi soltanto annullabili le delibere:** 1) affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; 2) adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale; 3) affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione e/o informazione dell'assemblea; 4) affette genericamente da irregolarità nel procedimento di convocazione. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea comporta la sola annullabilità, e non anche la radicale nullità, della delibera successivamente adottata, delibera che, in mancanza di impugnazione nel termine di trenta giorni (decorrente, ex art. 1137, comma 3, c.c., per i condomini assenti, dalla relativa comunicazione, e, per quelli dissenzienti, dalla sua approvazione), resta valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio."

Applicando tali principi al caso che ci occupa ne discende che nella fattispecie sono qualificabili motivi di annullabilità i primi sei motivi di impugnazione e cioè: "1. Omessa comunicazione a [redacted] dell'avviso di convocazione dell'assemblea; 2. Omessa comunicazione a tutti i condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea; 3. Omesso rispetto del termine di cinque giorni per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea; 4. Omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea da parte dell'amministratore e di uno dei condomini; 5. Omessa indicazione dei millesimi rappresentati dai singoli condomini e dai millesimi complessivamente rappresentati nell'assemblea; 6. Omessa indicazione nell'ordine del giorno dell'assemblea della previsione di una sanzione a carico dei condomini ritardatari nel pagamento della quota Italgas - violazione di legge e del regolamento del condominio".

Rappresenta invece motivo di nullità il settimo motivo, relativo all'oggetto e cioè alla previsione della sanzione per i condomini che tardano nel pagamento.

Con tale motivo [redacted] contesta quindi la delibera (doc. 3 del fascicolo del condominio) nella parte in cui stabilisce, con riferimento alla ripartizione delle fatture Italgas, che l'amministratore avrebbe comunicato la ripartizione dell'importo fatturato sulla base del quale i condomini avrebbero dovuto versare la propria quota, indipendentemente dai versamenti mensili, prevedendo altresì che "i condomini che non dovessero effettuare il versamento in tempo utile per il pagamento della fattura nei



termini di scadenza si faranno carico degli interessi di mora che l'Italgas apporterà sull'intero importo fatturato".

Partendo quindi dall'esame di tale motivo di doglianza, idoneo ad assorbire l'eventuale annullabilità della delibera, si osserva che esso può esser fatto valere da chiunque ne abbia interesse, oltre a poter esser rilevato d'Ufficio dal Giudice.

Ed infatti nella specie sussiste senza dubbio l'interesse di [REDACTED] ad invocare la nullità della delibera del 26 ottobre 1992, considerato non soltanto che negli atti di causa (si confronti ad esempio doc. 5 e 10 del fascicolo di parte appellata) [REDACTED] viene qualificato quale condomino ed anche nelle difese in questo grado di giudizio il Condominio invoca di aver inviato le convocazioni ed i verbali anche a [REDACTED] con ciò prospettandolo quale condomino, ma che il Condominio ha invocato nei suoi confronti la stessa delibera, quale fonte dei suoi obblighi ed in base ad essa ha ottenuto il decreto ingiuntivo poi opposto.

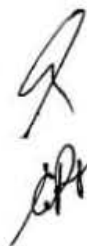
Cosicché egli ha senz'altro interesse, ed è quindi legittimato in questo giudizio a far valere, tra i motivi proposti, quelli che riguardano la nullità della predetta delibera.

Il motivo è inoltre fondato.

Ed infatti la previsione della delibera secondo cui *"i condomini che non dovessero effettuare il versamento in tempo utile per il pagamento della fattura nei termini di scadenza si faranno carico degli interessi di mora che l'Italgas apporterà sull'intero importo fatturato"*, rappresenta in sostanza la previsione di una penale per il ritardato pagamento, ma essa non è prevista dal regolamento condominiale, né risulta approvata all'unanimità; essa rappresenta quindi di fatto una sanzione ed una forma di autotutela al di fuori tuttavia dei casi previsti dall'ordinamento e perciò vietata.

Si riporta: *"È nulla la delibera dell'assemblea di condominio, adottata a maggioranza, che stabilisca il tasso (nella specie, nella misura del venti per cento annuo) degli interessi moratori a carico dei condomini in caso di omesso o ritardato pagamento degli oneri condominiali, potendo una siffatta disposizione essere inserita soltanto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, approvato all'unanimità; e l'anzidetta nullità, che può essere fatta valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., inficia e travolge anche le successive delibere, nella parte in cui, ripartendo gli oneri di gestione tra i condomini in relazione al singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora."* Cass. civ. Sez. II Sent., 29/01/2013, n. 2049

Si osserva inoltre che è stato altresì espresso il principio per cui *alla luce dell'art. 70 disp. att. cod. civ., il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non*



eccezionalmente, il diritto di autotutela" (Cass. civ. Sez. II, 16/01/2014, n. 820), con l'ulteriore precisazione che la sanzione pecuniaria non potrebbe comunque superare l'importo previsto dal citato art. 70 delle disp. att. al codice civile che all'epoca dei fatti ammontava a lire 100 (euro 0.052)

E' evidente peraltro che l'addebito dell'intera mora dell'importo della fattura al condomino che non avesse versato per tempo la propria quota, rappresenta un accertamento, peraltro rimesso nella specie, volta a volta all'amministratore, non solo della mancanza di giustificazione del ritardo, ma anche della quantificazione del danno cagionato al condominio, accertamento che invece non può che esser rimesso all'autorità giudiziaria, ovvero limitato alla sanzione di cui all'art 70 disp. att. c.c. che, in sostanza, rappresenta una clausola penale, con importo tuttavia, come detto, limitato per legge; basti pensare che il danno, in sede di accertamento, potrebbe ad esempio esser rapportato alla sola quota non pagata, nulla impedendo all'amministratore di provvedere al pagamento parziale della fattura.

Si osserva inoltre che l'ordinamento appronta gli strumenti per reagire contro i condomini morosi, così da evitare i danni da ritardato pagamento; ed infatti ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'amministratore, senza peraltro alcuna autorizzazione, può ottenere una ingiunzione di pagamento per la riscossione dei contributi eventualmente non versati, sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Cosicché l'ordinata gestione condominiale prevede che l'assemblea - e non l'amministratore - ripartisca le spese tra i condomini, anche mediante approvazione del bilancio preventivo, appunto utile per poter fornire la provvista necessaria a sostenere le spese correnti, prima della scadenza, e che l'amministratore, in caso di inadempimento, agisca nell'immediatezza per l'esazione dei contributi non versati.

Di contro la delibera del 26 ottobre 1992 dell'assemblea del Condominio "*Cooperativa Edilizia* [redacted] nella parte in cui ha previsto che "*i condomini che non dovessero effettuare il versamento in tempo utile per il pagamento della fattura nei termini di scadenza si faranno carico degli interessi di mora che l'Italgas apporterà sull'intero importo fatturato*" è nulla per le ragioni sopra indicate e pertanto priva di effetti.

Resta assorbito ogni altro motivo di impugnazione.

Considerato l'esito complessivo del giudizio e quindi la circostanza che è stata accertata la nullità della delibera, le spese del doppio grado di giudizio debbono esser poste a carico del condominio soccombente, sebbene avendo riguardo ai minimi tariffari e tabellari nella relativa liquidazione, considerato che la controversia, ancorché formalmente di valore indeterminabile, trae concretamente origine dalla vertenza



7

afferente una pretesa creditoria dell'ente di gestione pari a lire 2.279.490 (euro 1.177,25), oltre interessi

P.Q.M.

la Corte di Appello di Potenza, come innanzi composta, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] contro il **CONDOMINIO DELLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA [REDACTED]** in persona dell'amministratore pro tempore avverso la sentenza del Tribunale di Potenza numero 648/2007 così provvede:

§ Accoglie l'appello e dichiara la nullità della delibera del 26 ottobre 1992 dell'assemblea del Condominio "Cooperativa Edilizia [REDACTED]" nella parte in cui ha previsto che "i condomini che non dovessero effettuare il versamento in tempo utile per il pagamento della fattura nei termini di scadenza si faranno carico degli interessi di mora che l'Italgas apporterà sull'intero importo fatturato";

§ Condanna il **CONDOMINIO DELLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA [REDACTED]** in persona dell'amministratore pro tempore al rimborso in favore del distrattario avvocato [REDACTED] delle spese legali del primo grado di giudizio che si liquidano in complessivi euro 2.718,82 di cui euro 1.337,06 per diritti, euro 1.270,00 per onorario ed euro 111,76 per spese, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge; ed euro 3.235,00 oltre rimborso forfettario ed accessori di legge per il presente grado di appello.

Potenza, camera di consiglio del 19.02.2019

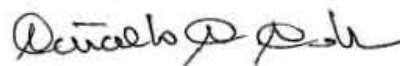
Il Giudice Ausiliario estensore

Avv. Eustacchio Roberto Sivilla



Il Presidente

Dott. Cataldo Carmine Collazzo



Depositato in Cancelleria il 20 FEB. 2019

Il Direttore di Sezione di Cancelleria

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Enzo Simona Refino