



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, in persona dei Magistrati:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| dott. Giovanni de Crecchio | Presidente |
| dott. Sergio Gallo | Consigliere |
| dott.ssa Maria Teresa Onorato | Consigliere rel. |

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 5949/2015 R.G. riservata in decisione all'udienza del 24 ottobre 2018

e vertente

T R A

[REDACTED]

[REDACTED] tutti elettivamente domiciliati in Napoli alla via [REDACTED] nello studio dell'Avvocato [REDACTED] dalla quale sono rappresentati e difesi giusta procura in calce all'atto di citazione in appello

APPELLANTI

C O N T R O

Condominio di via [REDACTED] in Napoli in persona del suo amministratore *pro tempore*, c.f. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED] presso il cui studio in Napoli alla via [REDACTED] elettivamente domicilia, giusta mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione in primo grado

APPELLATO

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c991ea508c2a9408 - Firmato Da: IONI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2184fdc23e8587fcbef89a300e475928
Firmato Da: ONORATO MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10f6c825543c074e21518bc77a547db2



OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 14322/15 pubblicata in data 13 novembre 2015 in materia di impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI: come da verbali di causa che si abbiano per integralmente trascritti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di appello ritualmente notificato il 23 dicembre 2015 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

hanno convenuto in giudizio il Condominio di via [REDACTED] in Napoli, in persona del suo amministratore per sentire riformata la sentenza n. 14322/15, pubblicata in data 13 novembre 2015 con cui il Tribunale di Napoli aveva respinto la loro domanda avente ad oggetto l'impugnativa della delibera assembleare del 7 novembre 2013 ponendo a loro carico le spese del giudizio liquidate in € 4.000,00 oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

2. Nel giudizio si è costituito il Condominio per resistere al gravame e chiederne il rigetto, con il favorevole pronunciamento sulle spese.

3. Negata la sospensione dell'esecutività della sentenza, non acquisito il fascicolo del primo grado, comunque superfluo in ragione del carattere documentale della lite, all'udienza del 24 ottobre 2018, sulle conclusioni rassegnate a verbale, la Corte ha assunto la causa a sentenza con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

4. Il giudizio in primo grado origina dall'impugnativa della delibera assembleare del 7 novembre 2013, preceduta da due convocazioni, rispettivamente del 28 e del 29 ottobre 2013, con all'o.d.g. i seguenti punti: "1. Chiarimenti da parte dell'amministratore per l'incresciosa situazione relativa al portiere dello stabile condominiale; 2. Relazione dettagliata e circostanziata della situazione patrimoniale e bancaria del Condominio a decorrere dall'ultimo bilancio approvato fino ad oggi; 3. Esibizione dell'estratto conto corrente condominiale comprensivo della lista movimenti degli ultimi 5 anni d'esercizio; 4. Proposta di nomina di una commissione di revisori dei conti; 5. Richiesta dimissioni dell'amministratore; 6. Atti conseguenti; 7. Varie ed eventuali" (la prima) e "Stato dei lavori in corso d'opera nel fabbricato" (la seconda).

Nell'atto introduttivo in primo grado gli allora attori hanno lamentato:

- mancata convocazione di [REDACTED] conduttore ma ugualmente interessato agli argomenti dibattuti in quanto, sebbene non espressamente specificato, si trattava della questione dell'ammanco di quote condominiali (sia ordinarie che straordinarie) per €



38.000,00 avvenuta per mano del portiere all'insaputa dei condomini e dello stesso amministratore che non aveva vigilato e che aveva omesso ogni controllo contabile di cassa;

- irregolarità di alcune deleghe per le ragioni indicate e per violazione del regolamento condominiale quanto al destinatario e alla modalità del conferimento.

5. Nella sentenza impugnata il giudice di prime cure ha ritenuto infondata la domanda atteso che alcuno tra gli argomenti all'ordine del giorno cadeva tra quelli che rendono necessaria la partecipazione dei conduttori (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria). Ha poi escluso irregolarità nelle deleghe, ritenendo applicabile ad esse, in mancanza di norme particolari, la disciplina sul mandato, con conseguente legittimazione a dolersene esclusivamente del delegato e del soggetto da questi falsamente rappresentato.

6. Con il **primo motivo di gravame** gli appellanti hanno lamentato omessa pronuncia; mancata corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato; omessa pronuncia sul motivo di impugnazione della delibera - precisato nelle memorie depositate in data 16 ottobre 2014 - riguardante l'incompletezza del punto 1) dell'o.d.g. per non essere indicate le questioni celate dietro l'espressione "*Chiarimenti da parte dell'amministratore per l'incresciosa situazione relativa al portiere dello stabile condominiale*", ossia l'ammanco di cassa per responsabilità congiunta del portiere (autore materiale della sottrazione) e dell'amministratore (per omesso controllo contabile per oltre un anno) successivamente revocato dal Tribunale con ordinanza n. 198/2014. All'uopo si è richiamato l'art. 66 disp. att. c.c. quale novellato dalla legge n. 220/2012.

6.1. Il motivo è infondato.

La doglianza afferente l'incompletezza del primo motivo all'o.d.g. è stata veicolata per la prima volta con le memorie ai sensi dell'art. 183 VI comma c.p.c. in cui si afferma che la scarsa chiarezza su quello che, nella realtà, si presentava come un argomento di notevole importanza per tutti i condomini - proprietari e conduttori - avrebbe di per sé generato la nullità e/o annullabilità della delibera, in base alla giurisprudenza per la quale non sono consentite discussioni e conseguenti delibere "a sorpresa".

Parte appellata, al tempo convenuta, ha osservato come l'introduzione per la prima volta con la memoria istruttoria di una doglianza nuova fosse inammissibile, ritenendo per questo giustificata l'omessa pronuncia dal giudice di prime cure.



La Corte ritiene che la consueta distinzione tra *mutatio* ed *emendatio libelli* - per la quale si ha la prima 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 e alterare il regolare svolgimento del processo, mentre si ha la seconda 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 - che farebbe ricondurre l'ulteriore censura alla seconda evenienza, vada coniugata con il peculiare carattere di giudizio impugnatorio che ha l'azione ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Essa, invero, impone l'osservanza della specificità delle ragioni della contestazione e dell'oggetto della stessa (in argomento, da ultimo, Cassazione civile, sez. VI, 25.06.2018, n. 16675).

Ebbene, fin dalla citazione parte attrice ha dimostrato di conoscere qual era l'oggetto del deliberato sul primo punto all'o.d.g., come dimostra la lettura del paragrafo 8) dell'atto di citazione, ed in relazione ad esso si è limitata a lamentare l'omessa convocazione di un conduttore che avrebbe avuto interesse a partecipare. Di null'altro in proposito è stata avanzata questione. In particolare, non è stata affatto dubitata la capacità dell'indicazione del punto in discussione a preannunciare quanto sarebbe stato prospettato all'assemblea in maniera da provocarne consapevoli determinazioni.

La doglianza postuma, dunque, risulta sia nuova e come tale idonea a disorientare la difesa di controparte, sia superata dai motivi di impugnazione quale originariamente proposti (sulle ragioni del cui rigetto, per altro, non è stato interposto appello).

Ma, volendo approfondire il merito della censura, il rilievo si palesa comunque infondato. Anche recentemente la Suprema Corte ha chiarito che, perché venga rispettato il diritto dei condomini alla partecipazione informata in assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazione vengano indicati gli argomenti all'ordine del giorno nei loro termini "essenziali", per tali intendendosi le informazioni minime che consentano la comprensione di quello che sarà l'oggetto della discussione (così Cassazione civile, sez. VI,



14.06.2018, n. 15587; Cassazione civile, sez. II, 10.10.2007, n. 21298; Cassazione civile, sez. II, 22.07.2004, n. 13763; Cassazione civile, sez. II, 27.03.2000, n. 3634).

Se l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione, alcuna disposizione impone che la descrizione dell'argomento in discussione debba avvenire in termini analitici e minuziosi (Cassazione civile, sez. II, 09.01.2006, n. 63 che ha considerato rilevante anche l'informazione *aliunde* conseguita dal condomino e il fatto che questi abbia, nell'assise o preventivamente, al riguardo, espresso la propria opinione).

In considerazione della *ratio* dell'avviso di convocazione, si è chiarito 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, mentre è onere del condomino, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese.

Ebbene, il fatto che i condomini fossero edotti che la questione trattata aveva a che vedere con l'ammacco di cassa imputabile al portiere lo documentano, da una parte, la stessa verbalizzazione assembleare nel corso della quale, a domanda dell'Avvocato [REDACTED] (il medesimo che è sia parte in causa sia difensore del gruppo dei condomini attori ed ora appellanti), sono state raccolte le giustificazioni dell'amministratore sul flusso della cassa e sui compiti delegati al portiere e, dall'altra, la medesima lettera di chiarimenti ai condomini in cui, in data 28 ottobre 2013, dunque prima dell'assemblea, l'amministratore dava conto della "*incresciosa situazione relativa al portiere dello stabile condominiale*" (allegato sub 3 c nella stessa produzione della parte al tempo attrice).

Nel caso in esame, dunque, non consta compiuta la violazione dell'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ragione del fatto che, anche in ragione delle comunicazioni precedenti, risulta rispettato il "contenuto minimo dell'avviso di convocazione" circa l'indicazione sommaria dell'oggetto della futura discussione assembleare tale da consentire ai condomini una partecipazione informata.



In ciò si assorbe ogni ulteriore considerazione in merito al fatto che il contenuto della discussione si è risolto nell'informazione all'assemblea di quanto occorso e nelle giustificazioni che l'amministratore - successivamente revocato - ha fornito del suo operato, ulteriore ragione per escludere qualsivoglia lesione del diritto di difesa degli amministrati e qualsiasi attualità dell'interesse all'impugnazione.

7. Con il **secondo motivo di appello** si è lamentata carenza di motivazione sulla mancata convocazione degli inquilini all'assemblea, ribadendosi il pregiudizio per [REDACTED] che, solo successivamente ad essa, avrebbe scoperto dell'ammacco dalle casse condominiali dei considerevoli importi in cui ha indicato essere confluita anche la propria quota ordinaria. Si è lamentato che la decisione del Tribunale, per la quale tra gli argomenti all'ordine del giorno non ve ne era alcuno tra quelli che rendono necessaria la partecipazione dei conduttori, non avrebbe considerato le novità della legge n. 220/2012 che impone la convocazione di tutti gli "aventi diritto", espressione che ha sostituito la precedente di "condomini".

7.1. Il motivo è infondato.

Il conduttore ha diritto ad intervenire, in luogo del locatore, nelle delibere delle assemblee di condominio che abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Inoltre, ha diritto altresì di partecipare (senza diritto di voto) alle assemblee in cui si discute delle modifiche degli altri servizi comuni che possano comportare aggravii di spese per il condominio. Nel caso di assemblee in cui si discuta di spese ordinarie gravanti sul conduttore, per le quali quest'ultimo non ha il diritto a parteciparvi, egli ha diritto, prima di effettuare il pagamento, ad ottenere l'indicazione specifica delle spese a suo carico con la menzione dei criteri di ripartizione ed il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi.

Il Tribunale si è conformato a tale principio e la censura, al di là del generico riferimento alla dizione letterale dell'art. 1136 c.c. in esito alle modifiche introdotte con la legge 220/2012, non ha censurato il corretto ragionamento del primo giudice, né chiarito la ragione per la quale [REDACTED] avrebbe dovuto partecipare all'assemblea, avendovi diritto.

Posto che d'ordinario l'amministratore non è tenuto a ripartire i contributi condominiali da riscuotere tra proprietario e inquilino, non risulta neppure evidente il diritto di questo a partecipare alla discussione sull'ammacco di cassa in ragione del versamento di somme



proprie tra quelle sottratte. Alcun documento nella produzione attorea lo documenta, essendo presente soltanto il contratto di locazione.

Per l'effetto, anche la decisione sul punto si palesa corretta.

8. Con il **terzo motivo di appello** è stata dedotta violazione e falsa applicazione del D.M. 55/2014. A dire dell'appellante la liquidazione delle spese in € 4.000,00 non considererebbe il valore della causa (indicato non eccedente € 5.200,00), sarebbe privo di motivazione e non terrebbe conto della non particolare complessità delle questioni.

8.1. Il motivo è infondato.

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione a una controversia avente a oggetto una delibera assembleare si deve fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla singola obbligazione gravante sul condomino ricorrente, piuttosto che all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, quante volte sia in discussione un obbligo di pagamento (in argomento, Cassazione civile, sez. VI, 28.08.2018, n. 21227; Cassazione civile, sez. II, 16.03.2010, n. 6363; Cassazione civile, sez. II, 22.01.2010, n. 1201). Quando, invece, il *thema decidendum* sia, come nella specie, l'illegittimità della delibera in genere, contenente anche disposizioni programmatiche, il valore è quello delle cause indeterminabile, sia pure "basso", rispetto al quale la liquidazione del primo giudice si conforma pienamente.

Ma quand'anche si voglia convenire con l'appellante che lo scaglione di riferimento debba essere il terzo, non sarebbe in ogni caso corretto escludere le competenze dovute per la "fase istruttoria" che include anche la redazione delle memorie di cui all'art. 183 VI comma c.p.c. e che non postula necessariamente la raccolta delle prove costituenti, come ben chiarisce la lettera c) del comma 5° dell'art. 4 del D.M. 10 marzo 2014, n. 55. Volendo concludere il ragionamento avente a presupposto l'applicazione del terzo scaglione, il fatto che il Condominio si sia difeso in confronto di una molteplicità di ricorrenti ben giustifica la maggiorazione rispetto al parametro medio nella misura di poco inferiore al 65% che è contenuta nel *range* stabilito dall'art. 4 comma 1° ultimo periodo del medesimo D.M. 55/2014.

9. Ne consegue che l'appello va integralmente rigettato.

10. Vanno, dunque, liquidate le spese. Esse vanno poste a carico della parte appellante e la liquidazione è effettuata in dispositivo considerando il valore della causa (inclusa in questo caso nel II scaglione posto che la questione ha riguardato esclusivamente il primo



punto all'o.d.g. su cui è possibile determinare *pro parte* il concorso di ciascun appellante nella somma oggetto di discussione) e il tenore delle questioni trattate, facendo applicazione del D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e successive modifiche.

11. Posto che il procedimento è iniziato in data successiva al 30 gennaio 2013, parte appellante principale, in quanto soccombente, è tenuta a pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione (art. 13 comma 1 *quater* D.P.R. 2002 n. 115 inserito ex art. 1, c. 17, legge 24 dicembre 2012 n. 228).

P.Q.M.

la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe proposto e tra le parti ivi indicate, così provvede:

- rigetta l'appello proposto da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 14322/15 pubblicata in data 13 novembre 2015;
- condanna parte appellante alle spese del grado in favore del Condominio di via [REDACTED] in Napoli che liquida in € 3.500,00 per compensi professionali oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;
- dà atto, attesa l'infondatezza dell'appello, che ricorrono quanto ad esso i presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 *quater* del D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso nella camera di consiglio del 27 febbraio 2019

Il consigliere est.

dott.ssa Maria Teresa Onorato

Il presidente

dott. Giovanni de Crecchio

