

Sentenza n. 1531/2019 pubbl. il 27/09/2019 - RG n. 721/2015 – Repert. n. 1464/2019 del 27/09/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA

riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti Magistrati:

dott. Silvia Rita Fabrizio - Presidente

dott. Alberto Iachini Bellisarii - Consigliere relatore

dott. Antonietta Monaco - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello n. 721/ 2015 RG , trattenuta in decisione all'udienza dell'8.5.2019

promossa da

Condominio [REDACTED] in persona dell'amm.re pt, rappresentato e difeso dall' avv. [REDACTED] giusta mandato in calce all'atto di appello, el. dom. in [REDACTED] via dei [REDACTED], presso il suo studio.

Appellante

contro

[REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED] giusta mandato in calce a comparsa di costituzione , el. dom. in L'Aquila, [REDACTED], presso lo studio dell'Avv. [REDACTED].

Appellata

avverso

la sentenza n. 39 /2015 depositata il 23.2.2015 dal Tribunale di Sulmona nel procedimento civile n. 574/2013, avente ad oggetto impugnativa di delibera condominiale .

*(omissis)*

SECONDO MOTIVO DI APPELLO

Il Tribunale , col dichiarare illegittima la delibera in accoglimento del primo motivo di ricorso della [REDACTED] ebbe a premettere che " l'art. 66 comma 3 disp. att. c.c. recita che: "L'avviso di convocazione (...) deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione";

b. Tale periodo, introdotto dalla L. 220/2012, è l'unico riferimento legislativo al luogo di celebrazione dell'assemblea e la sua omessa indicazione rende invalida la delibera;

c. nel silenzio della legge ed in assenza di precise disposizioni regolamentari, è riconosciuta all'amministratore discrezionalità nella scelta della sede della riunione la quale, tuttavia, dovrà essere raggiungibile agevolmente da parte di tutti i partecipanti e dovrà garantirne un corretto svolgimento; d. nulla disponendo la norma, occorre rifarsi ai principi del diritto condominiale, ed in particolare alla possibilità dell'assemblea di regolamentare, pur nel rispetto dei singoli partecipanti, la vita condominiale; e. secondo l'opinione prevalente della giurisprudenza e della dottrina, le caratteristiche fondamentali che deve garantire il luogo di svolgimento dell'assemblea sono: 1) possibilità per tutti i condomini di raggiungerlo in modo agevole; 2) possibilità di parteciparvi in modo ordinato; 3) garanzia di riservatezza; 4) salubrità dei locali e loro comodità in relazione al numero di persone; f. l'assemblea può decidere di convocare le proprie riunioni anche in un luogo sito al di fuori del comune ove si trova il fabbricato.

Per poi concludere che: l'attrice ha documentato la sua impossibilità a partecipare alla Assemblea convocata in Napoli per motivi di salute;

b) che la scelta di un luogo più idoneo costituisce una legittima aspettativa di tutti i condomini;

c) che in punto di diritto, va fatto riferimento alla pronuncia della Cassazione civile 22 dicembre 1999, n. 14461, che impone all'amministratore del condominio, in assenza di indicazioni nel regolamento, di

fissare l'assemblea in un luogo idoneo moralmente e fisicamente a consentire a tutti i condomini di parteciparvi e a consentire altresì l'ordinato svolgimento della discussione;

d) che il Condominio convenuto non ha specificato le ragioni di scelta del luogo di convocazione in Napoli né ha indicato le residenze dei singoli condomini onde permettere al Giudicante di verificare che siano stati rispettati i criteri sopra esaminati;

e) che, nel caso di specie, risulta ancora più grave la scelta di tenere l'assemblea presso l'abitazione del dott. ██████████ dal momento che lo stesso era interessato direttamente all'approvazione del punto 5 dell'ordine del giorno e tendente alla acquisizione in locazione, per concessione del condominio, di un locale condominiale in uso ed in proprietà a tutti i condomini, già vano caldaia, per l'installazione di un corpo di pompa di calore a servizio dei locali ex ██████████

f) che dunque in tale contesto è rilevabile un diretto e concreto interesse del condomino ██████████ agli esiti dell'assemblea ;

g) che, a parere del Giudicante, nel caso di specie non vi erano i presupposti di serenità ambientale;

h) che la discrezionalità esercitata dall'amministratore non può sfociare, come nel caso in esame, in un eccesso di potere.

Secondo l'appellante con detta decisione è stato violato il principio di cui all'art. 2967 cc, non avendo la ██████████ provato in alcun modo l'impossibilità di raggiungere Napoli per partecipare all'assemblea, ma ha solo allegato un suo personale stato di salute. L'impossibilità a partecipare alla riunione da parte dell'appellata è stata quindi ritenuta dal primo Giudice, in maniera apodittica, anche per l'evidente facoltà, per la ██████████ di partecipare all'assemblea in discorso attraverso l'ordinario strumento della delega a persona di fiducia.

Essa peraltro risiede in Sulmona, come incontestato e l' avere problemi di salute poteva costituire "impedimento" anche nel caso in cui la riunione si fosse tenuta in Roccaraso, ove era ubicato l'immobile.

L'appellata ha resistito.

Ad avviso della corte il motivo è fondato.

Parte appellante ha dedotto, in ciò non resistito, come le assemblee precedenti a quella del 29.04.2013 (fatta oggetto di impugnazione) si erano tenute tutte in un luogo diverso dal Comune di Roccaraso, dove si trova l'edificio condominiale, e cioè in Napoli, presso l'abitazione del ██████████.

Con altra decisione, versata in atti dall'appellante e relativa a fattispecie analoga, lo stesso Tribunale di Sulmona (sentenza 156/2016), ha condivisibilmente ritenuto che: " l'attrice non ha dedotto né documentato l'esistenza di contestazioni o opposizioni da parte sua o di altri condomini alla convocazione delle assemblee in detta Città; che neppure in relazione all'assemblea oggetto del presente giudizio risultano previamente sollevate contestazioni; che contestazioni non risultano previamente sollevate neppure con riferimento all'abitazione del sig. ██████████ presso la quale sarebbe stata tenuta l'assemblea; che tali circostanze denotano il generale consenso dei condomini e della stessa attrice alla convocazione dell'assemblea nella città di Napoli e nell'abitazione del sig. ██████████ con esso quindi l'assenza di apprezzabili condizionamenti alla partecipazione e sul contenuto delle deliberazioni". Questa Corte non può che aderire a detto assunto, anche perché l'appellata , ove impossibilitata a raggiungere Napoli, si sarebbe trovata in analoga condizione anche ove l'assemblea fosse stata convocata a Roccaraso, località comunque distante da Sulmona; di detta impossibilità, inoltre, non era stata data prova rigorosa, a ciò non bastando l'allegazione di essere affetta da" gravi insufficienze cardiocircolatorie determinate da patologie acclerate e croniche che ne limiterebbero grandemente la mobilità".

Limitare la mobilità non significa escluderla a priori, di qui l'evidente possibilità per la ██████████ di farsi accompagnare all'assemblea, svoltasi come sempre a Napoli, presumibilmente poiché quella città era preferita dalla maggioranza dei condomini; la donna, comunque, ben poteva ricorrere alla delega come avvenuto in più occasioni e , comunque, avrebbe dovuto impugnare detta delibera per il solo fatto che

l'assemblea non fosse stata indetta a Sulmona, luogo di sua effettiva dimora , non avendo mai essa asserito di non poter raggiungere neanche Roccaraso.

Si evidenzia, in più, che nella fatidica riunione l'assemblea dette atto di ciò a verbale, col precisare: "che non esiste norma regolamentare che fissi inderogabilmente la sede delle assemblee presso l'edificio condominiale anche in virtù del fatto che la quasi totalità dei condomini non risiede nel fabbricato, né tanto meno in Roccaraso. Si precisa altresì che non esiste precedente assemblea condominiale che fissi una sede esclusiva delle riunioni condominiali sicchè nessuna violazione può essere imputata al Condominio".

Ne consegue che per la maggioranza la sede di Napoli, in luogo di quella di Roccaraso , per fatto notorio località in cui molti cittadini campani possiedono seconde case per villeggiatura, costituiva luogo fisicamente reputato più idoneo a consentire la miglior partecipazione possibile alla riunione.

L'appellata, inoltre, non aveva comprovato l'esistenza di uno specifico e obiettivo contrasto fra l'interesse comune del CONDOMINIO [REDACTED] e quello del sig. [REDACTED] di qui l'illogicità della decisione assunta in primo grado in assenza di qualsiasi elemento idoneo a far presumere l'assenza di serenità ambientale e addirittura un condizionamento della volontà assembleare posto in essere dal [REDACTED] per il sol fatto di avere consentito lo svolgimento della riunione a casa sua e per il suo interesse a far approvare la stipula di una locazione di un vano condominiale già adibito a caldaia, questione invero di poco conto, comunque non tale da far escludere che ove l'assemblea si fosse tenuta altrove la decisione riguardo alla locazione sarebbe stata diversa.

*(omissis)*

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e reietta, così provvede:

1) accoglie l'appello e , in riforma della sentenza n. 39/2015 del Tribunale di Sulmona, rigetta il ricorso proposto da [REDACTED] avverso la delibera dell'assemblea del Condominio [REDACTED] di Roccaraso, di cui dichiara la legittimità;

2) condanna l'appellata alla refusa dei tre quarti delle spese del doppio grado in favore dell'appellante, compensando nel resto e liquidandole per l'intero in € 2430,00 quanto al primo grado ed in € 1830,00 per compenso ed € 147,00 per esborsi quanto al presente appello, oltre spese generali, Cpa ed Iva.

Così deciso in L'Aquila, in camera di consiglio, il 25.9.2019.

Il Cons. rel.

Alberto Iachini Bellisarii

Il Presidente