Tribunale Rieti, civile

Sentenza 30 luglio 2019, n. 614

Integrale

Delibera condominiale - Impugnazione - Giudizio - Pendenza - Adozione nuova delibera - Sopravvenuto difetto d'interesse ad agire dell'istante - Regolamentazione spese - Pronuncia

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI RIETI - SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Gianluca Verico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1234 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017 vertente

tra

(...)

(...)

(...)

(...)

tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti PI.LA. e PI.LU., giusta procura in atti

- PARTE ATTRICE -

e

CONDOMINIO (...) "(...)", in persona del legale rappresentante p.t.

- PARTE CONVENUTA CONTUMACE -

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale del 30 maggio 2017

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 28/6/2017, le parti attrici in epigrafe indicate impugnavano la delibera approvata dall'assemblea del CONDOMINIO (...) riunita in seconda convocazione in data 30/5/2007 per sentirne dichiarare la nullità e comunque l'illegittimità.

A fondamento della svolta domanda gli attori esponevano:

- che lo stabile condominiale "(...)" ubicato in (...), via O. Di F. n.13, è composto da n.10 appartamenti di proprietà esclusiva, tre dei quali

appartenenti agli odierni attori (in particolare gli interni 1, 3 e 10) e gli altri sette così ripartiti: tre appartenenti ad A. (gli interni 2, 6 e 7), i restanti quattro appartenti a (...), agli eredi (...)/(...), a (...) e a (...);

- che con la delibera condominiale impugnata erano stati approvati, tra gli altri, il punto 1) OdG) avente ad oggetto la "Esecuzione delibera assembleare del giorno 2 maggio 2017 - esame curriculum tecnici per la risoluzione della diffida del Comune di Rieti prot. (...)"" e il punto 3) Odg) riguardante la "conferma o revoca dell'amministratore";

- che l'assemblea aveva approvato la delibera col voto favorevole di quattro degli otto condomini componenti la compagine condominiale;

- che l'amministratore in carico faceva verbalizzare testualmente "che a suo avviso la votazione non rispetta il dettato normativo nello specifico l'art. 1136 del codice civile 4 comma e l'art. 1138";

Concludevano, pertanto, chiedendo dichiararsi l'illegittimità della delibera perché adottata in violazione degli artt. 1136 e 1138 c.c., atteso che il requisito della "maggioranza degli intervenuti" non era stato soddisfatto, considerato che, degli otto condomini presenti all'assemblea, quattro avevano votato a favore e gli altri quattro contro.

Il CONDOMINIO (...), ritualmente evocato in giudizio, restava contumace.

Con la memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c. parte attrice dava atto della cessazione della materia del contendere, depositando in giudizio il verbale delle successive assemblee del 18/7/2017 e del 24/8/2017 con le quali "tutti i condomini, con le maggioranze di legge, abbiano inteso nominare, in realtà, altro e diverso amministratore di Condominio, e abbiano alla fine, comunque, deciso anche il nominativo del tecnico di comune fiducia (addirittura diverso rispetto a quelli che avevano fatto richiesta di essere nominati), sul quale hanno aderito". Parte attrice dichiarava testualmente che "dette assemblee, ad oggi, non risultano impugnate e dunque le decisioni prese si sono consolidate con il risultato ultimo che la materia del contendere è, a rigore, definitivamente venuta meno".

Gli attori, pertanto, chiedevano l'accoglimento delle seguenti conclusioni così modificate nella memoria ex art. 183 co.6 n.1 c.p.c.:

"Piaccia all'Ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis:

1) ritenere e dichiarare, per i motivi tutti dagli attori dedotti, la nullità, ovvero e comunque l'illegittimità dei capi della deliberazione assembleare assunta con riferimento ai capi n.1) e 3) dell'O.d.G. dell'assemblea condominiale celebrata il 30.5.2017, meglio ed esattamente nella parte espositiva della citazione introduttiva di lite dettagliati;

2) per l'effetto, dato atto della sopravvenuta caducazione dei detti capi della deliberazione assembleare 30.5.2017, per effetto dei sopravvenuti deliberati assembleare di cui alla superiore parte espositiva del presente atto, accertare e dichiarare la sopravvenuta cessazione della materia del contendere, e la virtuale fondatezza della proposta impugnazione dei detti capi di deliberazione assembleare, ovvero, e del tutto subordinatamente - ove ritenuta non integrata la fattispecie della cessazione della materia del contendere - caducare comunque i detti capi della deliberazione assembleare 30.05.2017, riconoscendoli e dichiarandoli nulli e privi di effetti, ovvero e comunque, in via alternativa e gradata, annullandoli;

3) statuire sulle spese di lite civile, secondo soccombenza virtuale, ovvero e subordinatamente, secondo soccombenza,, con addebito delle spesse, maggiorata degli accessori tutti di legge, al convenuto condominio".

Istruito il procedimento con produzioni documentali, in data 10/5/2018 la causa veniva assegnata a questo Giudice e, all'udienza del 21/5/2019, veniva trattenuta per la decisione previa assegnazione di termine di giorni 60 ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali, non occorrendo assegnare alcun termine per le memorie di replica vista la contumacia della convenuta.

1. Il Tribunale dichiara la cessazione della materia del contendere in conformità alle conclusioni rassegnate dalla parte attrice nella memoria ex art. 183 co.6 n.1 c.p.c., in cui si dava atto del sopravvenuto difetto di interesse ad agire in seguito alla successiva adozione delle delibere assembleari del 18/7/2017 e del 24/8/2017 "con le maggioranze di legge", delibere non impugnate e pertanto divenute definitive.

2. Naturale corollario della declaratoria di cessazione della materia del contendere è l'accertamento della "soccombenza virtuale" ai fini della regolamentazione delle spese.

Con specifico riferimento alla materia delle impugnazioni delle delibere assembleari condominiali, la giurisprudenza ha affermato che al giudice che dichiara il sopravvenuto difetto d'interesse ad agire della parte istante, in conseguenza dell'avvenuta sostituzione della delibera, spetta il regolamento delle spese processuali, con la conseguenza che la relativa pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale (Cass. civ. sez. VI, ord. n. 20071 dell'11/08/2017).

In altri termini, si rende necessario valutare, alla stregua di un sommario giudizio di "prognosi postuma", quale sarebbe stato l'esito del giudizio se non fosse intervenuta la nuova delibera.

D'altronde, si è correttamente osservato che, in questo contesto, "il giudice deve tenere conto della circostanza che l'attore è stato costretto al giudizio dal disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, venuto meno solo durante il suo svolgimento e, dunque, della sostanziale esistenza di una soccombenza del convenuto quantomeno in ordine al profilo inerente l'accertamento della sussistenza della situazione giuridica fatta valere, che la pronuncia del giudice, in quanto attestante un difetto di interesse ad agire soltanto sopravvenuto, sostanzialmente riconosce" (Tribunale di Milano Sez. XIII, 19/07/2017).

Ebbene, facendo applicazione delle coordinate esposte al caso di specie, la domanda proposta da parte attrice risultava verosimilmente fondata e meritevole di accoglimento.

E' appena il caso di ricordare, infatti, che a norma dell'art. 1136 c.c. "l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Esiste pertanto un doppio requisito che deve essere soddisfatto, tanto in prima che in seconda convocazione. Devono presenziare all'assemblea soggetti che rappresentino:

- almeno i due terzi del valore dell'edificio in prima convocazione (un terzo in seconda convocazione), di persona o per delega;

- almeno la maggioranza dei condomini (un terzo in seconda convocazione), intesi come persone fisiche.

Il dettato dell'art. 1136 c.c., con riferimento al numero di voti necessario per l'approvazione delle delibere, discorre espressamente di "maggioranza degli intervenuti", cioè di persone fisicamente presenti in assemblea, compresi i terzi delegati, escludendo che debba trattarsi della maggioranza dei partecipanti al condominio.

La regola per il calcolo delle "teste" in ambito di quorum costitutivi e deliberativi è chiara: i condòmini vengono individuati e conteggiati non in base al numero degli immobili che possiedono, ma per soggetti intervenuti in assemblea. In altri termini, il proprietario di due o più unità immobiliari verrà conteggiato, in assemblea, come una sola testa, rappresentante i millesimi scaturiti dalla somma dei parametri millesimali di proprietà dei suoi immobili.

In definitiva, entrambe le maggioranze, di teste e di valore, debbono sussistere, congiuntamente, al momento della votazione.

Nella fattispecie che ci occupa il quorum deliberativo c.d. "per teste" non era stato raggiunto, attesa la situazione di parità di voti espressa dai condomini intervenuti in assemblea (quattro voti favorevoli e quattro voti contrari all'approvazione della delibera), sicchè la delibera condominiale assunta, in data 30 maggio 2017, era illegittima.

Dalle considerazioni che precedono consegue che, in applicazione del criterio della soccombenza virtuale, sarebbe risultata vittoriosa parte attrice. Ne deriva che le spese di lite sono poste a carico di parte convenuta nella misura liquidata in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Rieti in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

a) dichiara l'intervenuta cessazione della materia del contendere relativamente all'impugnazione della delibera assembleare assunta in data 30/5/2017 in seconda convocazione;

b) condanna CONDOMINIO (...) "(...)", in persona del legale rappresentante p.t., alla rifusione delle spese di giudizio in favore delle parti attrici in epigrafe indicate, in solido tra loro, che liquida in complessivi Euro 1.618,00 per compenso professionale, oltre Euro 600,00 per esborsi e oltre al rimborso di spese generali e accessori come per legge.

Così deciso in Rieti il 29 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 30 luglio 2019.