

Sentenza n. 2446/2020 pubbl. il 13/07/2020 RG n. 14268/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Lo Iacono
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **14268/2017** promossa da:

BF e RMC, entrambi elettivamente domiciliati presso e nello studio dell'avv. che li
rappresenta e difende per mandato in atti. ATTORI

Contro

CONDOMINIO in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore
rappresentato e difeso ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 28.1.2020

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 28/07/2017, notificato il 02/08/2017 B e R convenivano al giudizio del Tribunale il Condominio. Chiedevano l'annullamento della delibera condominiale n. 2 dell'assemblea tenutasi in data 03/07/2017 per i seguenti motivi: 1) poiché nel verbale assembleare non erano stati indicati i soggetti a favore ed i soggetti contro la predetta delibera e non era stato verificato il quorum di legge per potere deliberare; 2) poiché i lavori deliberati erano inadeguati a raggiungere lo scopo in quanto la somma messa a disposizione dal condominio era insufficiente per l'eliminazione delle cause di infiltrazione. Oltre alle predette censure all'operato del Condominio, gli attori chiedevano che il Tribunale si sostituisse all'assemblea condominiale condannando il Condominio ad eseguire tutti i lavori indicati nella relazione tecnica a firma dell'Ing., perito di parte degli attori.

Si costituiva il condominio convenuto che chiedeva il rigetto della domanda attorea ed argomentava in ordine alla carenza dei presupposti per l'annullamento della impugnata delibera.

Apertasi una fase cautelare in corso di causa ed espletata in seno ad essa CTU, accolta la richiesta di urgenza avanzata dalla parte attrice, all'udienza del 28.1.2020 le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva posta in decisione con termini di legge.

Indi nelle more interveniva il d.l. 17 marzo 2020 n. 18 (*“Nuove misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti in materia di giustizia civile, penale, tributaria e militare”*) il quale all'art 83 stabiliva che i termini processuali di tutti i procedimenti civili erano sospesi dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020, termine poi prorogato al 11 maggio 2020. Pertanto i termini per il deposito di conclusionali e repliche restavano sospesi e riprendevano a decorrere dal 12 maggio 2020.

Ciò posto, il primo vaglio da effettuare attiene alla validità della delibera impugnata con il presente giudizio. Deduce infatti l'attore che nel verbale assembleare per cui è causa sono stati indicati nella fase di costituzione i condomini presenti e le rispettive quote millesimali, ma nel prosieguo non si è data contezza di ciò, tanto che non risulta verificata la sussistenza del quorum deliberativo che nel caso in esame mancava essendo stata raggiunta solo la quota di 485,419 millesimi, non sufficiente per deliberare.

L'assunto si palesa infondato in relazione al quorum assembleare. Si legge invero nel testo della delibera impugnata che essa è stata assunta a *“maggioranza e con la sola astensione del Sig. B”* quando in assemblea erano presenti condomini per 660,908 millesimi di proprietà.

Risulta infatti dal testo del verbale che al momento dell'insediamento dell'assemblea erano presenti condomini per un totale di 560,633 millesimi e nel corso dell'assemblea sono intervenuti la Sig.ra B con millesimi 39,686, il Sig. B con millesimi 27,403 e la Sig.ra P con millesimi 33,186, per un totale di millesimi

660,908. La delibera quindi è stata assunta a maggioranza con il voto favorevole di tutti i condomini ad eccezione del Sig. B (Mill. 75,207).

Peraltro dal verbale si comprende chiaramente che la stessa è stata deliberata con il voto favorevole di 585,701 millesimi, e quindi con un numero di condomini superiore al quorum dei 500 millesimi previsti per legge.

La domanda attorea è invece fondata in ordine a un altro profilo, e cioè quello della lamentata e mancata indicazione nominativa degli assenzienti e dei dissenzienti.

L'art. 1136 c.c. dispone al 2°, al 3°, al 4° ed al 5° comma, che le deliberazioni delle assemblee dei condomini debbono approvarsi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza, semplice o qualificata, dei partecipanti al condominio intervenuti nella riunione e del valore dell'edificio e che delle deliberazioni deve redigersi il verbale.

La norma indicata espressamente non dispone che, ai fini della validità delle deliberazioni adottate, debbono individuarsi, riproducendoli nel verbale, i nomi dei singoli partecipanti alla votazione, assenzienti e dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali.

Tuttavia l'individuazione dei partecipanti assenzienti e dissenzienti è certamente essenziale.

Sono immediate le considerazioni che nelle maggioranze richieste per la validità delle approvazioni delle deliberazioni – come per la validità della costituzione stessa dell'assemblea – convergono l'elemento personale (i partecipanti al condominio) e quello reale (la quota proporzionale dell'edificio espresso in millesimi che può variare in relazione al valore delle singole unità immobiliari); e che il potere di impugnare è riservato ai condomini dissenzienti.

Sotto il primo profilo, è indispensabile individuare “nominatim” i condomini assenzienti e dissenzienti al fine della verifica dell'esistenza della maggioranza prescritta con riferimento all'elemento reale.

La verifica dell'esistenza o non del “quorum” prescritto con riferimento al valore dell'edificio postula, infatti, l'indicazione nominativa dei condomini che hanno

approvato la delibera.

Quanto all'altro profilo, il voto produce effetti rilevanti oltre la deliberazione essendone consentita l'impugnazione ai condomini dissenzienti (ed agli assenti, che peraltro già risultano individuati all'esito delle operazioni preliminari dirette alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea): così che occorre fin dal momento della espressione del voto indicare i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione.

Né rileva che nella specie l'unico dissenziente fosse l'attore, poiché non mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria l'identificazione dei condomini assenzienti e dissenzienti; segnatamente in considerazione dell'innegabile interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi, possibile solo con la individuazione della manifestazione del voto atteso che, mancando questa, non è dato conoscere se i voti, favorevoli o contrari, provengano da differenti valutazioni dell'interesse comune o da uno proprio dei singoli con quello confliggente (cfr: (Cass. civ. 22.1.2000, n. 697; Cass. civ. 29.1.1999 n. 810).

Ne consegue che non è conforme alla disciplina legale omettere l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio e di riprodurre nel verbale detti elementi, limitandosi, a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione: "l'assemblea a maggioranza ha deliberato".

Queste considerazioni inducono ad escludere la presunzione di validità della deliberazione in esame che solamente può conseguire dalla indicazione nel verbale di quegli elementi indispensabili alla verifica della sua legittima approvazione.

Tale profilo di invalidità è assorbente anche degli altri motivi di doglianza.

Quanto alla domanda attorea di sostituzione del Tribunale all'operato del condominio – con ordine di esecuzione dei lavori –, essa è certamente inammissibile per come formulata poiché presupporrebbe necessariamente un vaglio sulla opportunità della deliberazione assembleare impugnata, mentre il Tribunale in sede di cognizione della invalidità di una delibera non ha il potere di esaminarne il merito, a meno che esso

non si traduca in un eccesso di potere.

Peraltro, già in via cautelare la parte attrice ha tutelato le proprie ragioni in via d'urgenza ottenendo dal Tribunale un provvedimento di protezione dal pericolo incombente sul proprio immobile (protezione cui il condominio ha dato attuazione sia pur non completa). Provvedimento – è da specificare e ribadire - che ha ottenuto non sulla base di un vaglio di opportunità/merito della delibera impugnata, ma in base ad un vaglio sul fumus che atteneva ai profili della sua annullabilità (cfr: si veda il provvedimento del 13.2.18 di nomina del CTU ove viene effettuata una valutazione prognostica non sul merito della delibera ma sui suoi profili di validità). La cautela, da confermare, è infatti stata ritenuta strumentale alla domanda di invalidità della delibera (sotto il profilo della mancata individuazione nominativa dei condomini assenzienti e dissenzienti) e non ad una domanda di natura condannatoria.

Resta infine da valutare se sia cessata la materia del contendere. Infatti il condominio in sede conclusionale deduce che è cessata la materia del contendere poiché con delibera del 05/05/2018 l'assemblea, con il voto favorevole di 15 condomini e millesimi totali 709,933, al fine di porre fine al giudizio incoato dai Sigg.ri B e R, ha rettificato ed integrato la delibera impugnata, deliberando nuovamente i lavori da eseguire per eliminare le infiltrazioni nell'immobile B-R; tale delibera è stata assunta con la presenza ed il voto favorevole del Sig. B.

Ritiene il Tribunale che in effetti la cessazione della materia del contendere si profili, atteso che la nuova delibera ha – nei fatti – sostituito la precedente e ha ampliato l'oggetto dei lavori necessari ad ovviare alle cause del danno, integrando le previsioni della statuizione oggi impugnata.

Tuttavia ciò non toglie che il Condominio, in base ad un vaglio sulla soccombenza virtuale, sia certamente (e almeno parzialmente) soccombente, data l'invalidità sopra pronunciata della deliberazione oggetto di causa, e dato anche l'esito della fase cautelare.

Non sono da escludere però neanche elementi di soccombenza a carico dell'attore, atteso che il quorum per la deliberazione impugnata era stato rispettato e che – in

sede di cautela – sono stati riscontrati elementi di corresponsabilità del danno anche a carico degli attori, tutti elementi che portano ad escludere una resistenza in giudizio connotata da colpa grave e – quindi – anche una condanna del condominio ex art 96 cpc.

Ne segue che le spese di lite vanno compensate per metà e per l'altra metà poste a carico della parte convenuta (e liquidate in favore del procuratore antistatario della parte attrice che ha reso la relativa dichiarazione).

Quanto alle spese di ctu della fase cautelare, esse vanno definitivamente poste per il 70% a carico del condominio e per il 30% a carico della parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

dichiara la cessazione della materia del contendere e per l'effetto compensa per metà le spese di lite e condanna il condominio convenuto all'altra metà di esse - comprese quelle della fase cautelare - che liquida in e. 2835,00 oltre rimborso forfettario iva e cpa, spese da liquidare nei confronti del procuratore di parte attrice che si è dichiarato antistatario.

Dispone che le spese di CTU siano poste per il 70% a carico del condominio e per il 30% a carico della parte attrice.

Catania, 13 luglio 2020

Il Giudice

dott. Simona Lo Iacono