

Corte d'Appello Taranto, civile

Sentenza 13 gennaio 2020, n. 8

Integrale

Edificio condominiale - Parti aventi caratteristiche di edifici autonomi - Scioglimento in condomini separati - Fattispecie

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Lecce sede distaccata di Taranto, sezione civile, nelle persone dei magistrati

1) dott. Pietro Genoviva Presidente

2) dott. Michele Campanale Cons. relatore

3) dott. Ettore Scisci Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 114/2016 R.G. di appello avverso la sentenza n. 350/2016 del Tribunale di Taranto

tra

Bl.Di., domiciliato in Taranto presso l'avv. Ma.Mi. dal quale è rappresentato e difeso;

appellante

contro

Lo.Ro., domiciliata in Taranto presso gli avv.ti Si.Ma. e Al.Te. dai quali è rappresentata e difesa;

appellata

nonché

At.Ca., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu., Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo., domiciliati in Taranto in Taranto presso l'avv. Fr.Ri. dal quale sono rappresentati e difesi;

appellati appellanti incidentali

nonché

Condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto in persona dell'amministratore p.t. e DE.Ge.;

contumaci

All'udienza del 12.07.2019 la causa era riservata per la decisione sulle conclusioni delle parti costituite come da verbale di udienza a cui si rinvia.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 3 e il 4.03.2016 Bl.Di. ha proposto appello alla sentenza n. 3 50/2016 del Tribunale di Taranto di annullamento della delibera approvata in data 12.04.2011 dall'assemblea del condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto con cui l'assemblea, trattando quanto previsto al punto 14 dell'ordine del giorno e accogliendo la proposta di transazione del condomino Bl.Di., ha deliberato per i locali commerciali posti al piano terra di proprietà del condomino Bl.Di. la gestione "autonoma e divisa dal resto dell'edificio torre" del condominio e approvato di conseguenza le nuove tabelle millesimali. Con comparsa di risposta depositata il 10.06.2016 avverso la stessa sentenza hanno proposto appello incidentale At.Ca., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu. e Ca.Lu. (al quale sono succeduti quali eredi in corso di giudizio Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo.).

Costituitasi Lo.Ro. contestando la fondatezza dell'appello proposto dal Bl.Di. e rimasti contumaci il condominio e il condomino De.Ge., la causa è stata riservata per la decisione all'udienza del 12.07.2019. La materia del contendere è cessata.

La delibera approvata in data 12.04.2011 dall'assemblea del condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto (con cui l'assemblea, si ribadisce, trattando lo argomento previsto al punto 14 dell'ordine del giorno e accogliendo la proposta di transazione del condomino Bl.Di., ha deliberato per i locali commerciali posti al piano terra di proprietà del condomino Bl.Di. la gestione "autonoma e divisa dal resto dell'edificio torre" del condominio e approvato di conseguenza le nuove tabelle millesimali) della cui annullabilità e della cui nullità si discute in questa sede a seguito di impugnativa proposta da una parte dei condomini, è stata revocata dall'assemblea condominiale con successiva delibera del 12.07.2012. Tanto è documentato dalla sentenza n. 1965/2019 del 22.07.2019 passata in giudicato (come da attestazione della Cancelleria) e prodotta con le difese conclusive dalla difesa della Lo. (v. fascicolo di parte) con la quale il Tribunale di Taranto ha rigettato l'impugnazione avverso detta delibera del 12.07.2012 (di revoca di quella del 12.04.2011) proposta dallo stesso Bl.Di. E questo ben sapeva della circostanza essendo parte del giudizio di impugnazione della delibera di revoca del 12.07.2012 definito con la sentenza n. 1965/2019. Revocata in via definitiva la delibera assembleare del 12.04.2011 oggetto del presente giudizio e venuta meno la sua efficacia, la materia del contendere è cessata.

Secondo il criterio della soccombenza virtuale, applicazione del principio generale di causalità che sta alla base della regola della soccombenza (art. 91 c.p.c.), occorre tuttavia delibare gli appelli principale e incidentale qui proposti per determinare il regime delle spese processuali.

Il Bl.Di. con il primo motivo dell'appello principale allegava la tardività dell'impugnazione della delibera del 12.04.2011 proposta dalla Lo. in quanto, non avendo in primo grado la stessa restituito il fascicolo di parte con il deposito della comparsa conclusionale ai sensi dell'art. 169 c. II c.p.c., non sarebbe stato possibile verificare la data di proposizione dell'impugnazione. E questo avrebbe dovuto indurre il tribunale a dichiarare inammissibile la impugnativa.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Pacifica tra le parti e documentata dalla copia della ricevuta prodotta dalla Lo. in primo grado (allegato 1) la ricezione da parte della Lo. in data 26.04.2011 del verbale dell'assemblea del 12.04.2011 e proposta la impugnazione della delibera con ricorso, si rileva che l'originale di detto ricorso risulta essere stato depositato il 26.05.2011 per l'iscrizione a ruolo della causa, come regolarmente attestato dalla Cancelleria. L'impugnazione è stata proposta dunque il trentesimo giorno dalla comunicazione del verbale dell'assemblea ed era perciò tempestiva.

Con il secondo motivo dell'appello principale il Bl.Di. allegava la erronea interpretazione dell'art. 8 del regolamento del condominio e la falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere che il detto art. 8 del regolamento vietava all'amministratore (Mi.Si.) di assumere le funzioni di segretario (a) in quanto - sempre a dire dell'appellante - detta norma regolamentare, come dimostrato dalla prassi seguita dal condominio, vietava la partecipazione dell'amministratore al voto per l'elezione del presidente e del segretario dell'assemblea ma non l'assunzione di tali funzioni, (b) in quanto comunque la violazione del regolamento, anche a volerla ipotizzare, non avrebbe costituito causa di annullabilità della delibera per la mancanza di un pregiudizio per la Lo. e dunque di un suo interesse a farla valere.

Il motivo di appello non è condivisibile.

L'art. 8.2 su citato dispone che "i condomini presenti all'assemblea ... nomineranno un presidente e un segretario (escluso l'amministratore)". La apposizione della precisazione "escluso l'amministratore" subito dopo la menzione delle funzioni di "presidente e segretario" e non dopo "i condomini" porta a confermare, concordemente con quanto ritenuto dal tribunale, che la "esclusione" dell'amministratore riguardava proprio l'assunzione delle funzioni di presidente e di segretario dell'assemblea. Come fatto inoltre rilevare dal tribunale, lo stesso art. 8.2 del regolamento dispone in seguito che "Ogni condomino (compreso l'amministratore) dovrà astenersi dalle deliberazioni per le quali si trovi in situazione di conflitto di interessi ...", con ciò dimostrando e, confermando che quando il regolamento ha inteso escludere l'amministratore dal voto lo ha fatto con precisazione ("compreso l'amministratore") apposta subito dopo il riferimento ai "condomini" votanti.

Irrelevante è inoltre la mancanza di pregiudizio per la Lo. derivante dallo svolgimento delle funzioni di segretario del Mi. in quanto la violazione del regolamento è di per sé causa di impugnazione della delibera in virtù di quanto dispone l'art. 1137 c.II c.c., a mente del quale sono impugnabili anche le delibere contrarie al regolamento E la sola qualità di condomino assente, ai sensi dello stesso art. 1137 c. II c.c., legittimava la Lo.

all'impugnazione.

La violazione della norma regolamentare neppure si può dire "giustificata" dalla "prassi" asseritamente seguita dal condominio e allegata dal Bl.Di. in quanto la mancanza di un'apposita delibera di modifica o di soppressione della norma regolamentare ne comportava e ne comporta ancora la vigenza.

Stante il disposto dell'art. 1137 c. II c.c. secondo cui (si ribadisce) sono impugnabili anche le deliberazioni contrarie al regolamento di condominio, la violazione suddetta, attinente al procedimento di formazione della volontà della assemblea, era causa dunque di annullabilità della delibera (in tal senso Trib. Ivrea 11.11.2003).

L'impugnazione della Lo. sarebbe stata di conseguenza meritevole di accoglimento e questo, secondo il criterio della soccombenza virtuale, comporta la conferma della condanna del condominio al rimborso in favore della Lo. delle spese di lite di primo grado come liquidate nella sentenza appellata, nonché la condanna di Bl.Di. (l'unico che ha appellato nei confronti della Lo.) al rimborso in favore della medesima delle spese di lite di appello, da liquidarsi nella misura media dei parametri di cui al D.M. 10.03.2014 n. 55 stante la non particolare complessità delle questioni trattate.

At.Ca., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu. e Ca.Lu. (al quale sono succeduti quali eredi in corso di giudizio Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo.) hanno appellato in via incidentale la sentenza nella parte in cui il tribunale ha ivi ritenuto tardiva, per violazione del termine di cui all'art. 1137 c.c., l'impugnazione della delibera da loro proposta in primo grado con la comparsa depositata il 7.06.2016. A loro dire, infatti, il tribunale sarebbe incorso nella falsa applicazione di legge in quanto, avendo dedotto la violazione dell'art. 1123 c.c. per aver l'assemblea inteso derogare in generale ai criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'articolo su citato ed essendo detta violazione causa di nullità della delibera, l'impugnativa non era soggetta al termine decadenziale di cui all'art.1137 c.c. I suddetti condomini hanno quindi ribadito che la delibera del 12.04.2011, stabilendo in ordine al punto 14 dell'ordine del giorno la gestione "autonoma" e "divisa" dei locali commerciali del Bl.Di. rispetto al resto del condominio e apportando la conseguente modifica delle tabelle millesimali, avrebbe stabilito a maggioranza dei criteri di ripartizione delle spese da applicarsi in via generale in deroga a quelli stabiliti dall'art. 1123 c. I c.c. e in violazione della stessa norma che non prevede la possibilità di deroga se non all'unanimità.

Il motivo di appello è condivisibile.

L'art. 61 disp. att. c.c. prevede che qualora un edificio si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di "edifici autonomi" il condominio possa essere sciolto e possano costituirsi condomini separati, con delibera approvata con la maggioranza prevista dal secondo comma del citato art. 61 o con pronuncia della autorità giudiziaria.

Nel caso in esame non risulta esserci il presupposto per lo scioglimento del condominio in quanto dalla descrizione dell'immobile contenuta nel regolamento condominiale si desume che il locale commerciale del Bl.Di. non sia un "edificio autonomo" ma faccia parte del piano terra dell'edificio condominiale. E l'assemblea, non a caso, lungi dal disporre lo scioglimento del condominio in ordine al locale commerciale del Bl.Di., ne ha solo disposto la gestione separata e distinta rispetto al resto dell'edificio, come previsto nel "verbale di transazione" richiamato nella delibera e contenente la previsione della gestione autonoma e separata.

Avendo disposto la gestione separata e autonoma del locale commerciale in assenza di scioglimento del condominio e non avendo il locale commerciale le caratteristiche di edificio autonomo per poter esser diviso dal resto del condominio, la delibera impugnata ha finito con l'introdurre a maggioranza una deroga generale ai criteri di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c. I c.c., deroga a maggioranza non consentita dalla citata norma, esonerando in sostanza al Bl.Di. dalla partecipazione alle spese condominiali poste ex lege anche a suo carico. Tale delibera era pertanto da ritenere nulla per violazione di norma imperativa qual è quella di cui all'art. 1123 c. I c.c. o per impossibilità dell'oggetto (per la nullità della delibera che disponga a maggioranza ed in via generale la deroga ai criteri generali di cui all'art. 1123 c.c., ex multis, Cass. civ. sez. VI 17.01.2019 n. 1187, Cass. civ. sez. II 21.05.2012 n. 8010, Cass. civ. sez. II 8.01.2000 n. 126). E la natura di nullità dell'invalidità, al contrario di quanto ritenuto dal tribunale, comportava il non assoggettamento dell'impugnazione della delibera al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c. (in tal senso, per l'ipotesi di nullità, v. sentenze su citate). Se la materia del contendere non fosse cessata, anche l'impugnazione dei condomini At.Ca., Ca.Ma., De.Ge., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu. e Ca.Lu. (al quale sono succeduti quali eredi in corso di giudizio Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo.) sarebbe stata accolta.

Consegue che secondo il principio della soccombenza virtuale gli stessi (da considerarsi un'unica parte processuale) hanno diritto al rimborso delle spese processuali di primo grado nei confronti del Condominio nonché di quelle di secondo grado (con esclusione per queste ultime del De. perché costui rimasto contumace in appello) nei confronti del condominio (verso il quale era stata proposta dai suddetti l'impugnazione della delibera) e del Bl.Di. (avendo costui anche resistito all'appello incidentale dei suddetti), condominio e Bl.Di. obbligati in solido al rimborso delle spese di secondo grado. Le spese di lite del doppio grado vanno liquidate nella misura media dei parametri di cui al D.M. 10.03.2014 n. 55 non avendo le parti affrontato questioni particolarmente complesse.

Restano assorbite tutte le altre questioni e tutti gli altri motivi di appello.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 350/2016 del Tribunale di Taranto proposta da Bl.Di. nei confronti di Lo.Ro. con citazione notificata il 3 e il 4.03.2016 e sull'appello incidentale proposto dai condomini At.Ca., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu. e Ca.Lu. (al quale sono succeduti quali eredi in corso di giudizio Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo.) nei confronti del Condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto con comparsa depositata il 10.06.2016, così provvede:

- 1) dichiara cessata la materia del contendere;
- 2) condanna il Condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto al rimborso in favore di Lo.Ro. delle spese di lite di primo grado liquidate in Euro 450,00 per spese non imponibili ed Euro 3.800,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge;
- 3) condanna Bl.Di. al rimborso in favore di Lo.Ro. delle spese di lite di questo grado di appello liquidate Euro 38,82 per spese non imponibili ed Euro 3.777,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge;
- 4) condanna il Condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto al rimborso in favore di At.Ca., Ca.Ma., De.Ge., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu., Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo. (da considerarsi come un'unica parte processuale) delle spese di lite del primo grado liquidate in Euro 461,37 per spese non imponibili ed Euro 4.835,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge;
- 5) condanna il Condominio di Viale (...) n. 40 in Taranto e Bl.Di. al rimborso in solido in favore di At.Ca., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.Sa., Mo.Fu., Ca.Ma., Ca.Ga. e Ca.Mo. (da considerarsi come un'unica parte processuale) delle spese di lite di questo grado di appello liquidate in Euro 382,50 per spese non imponibili ed Euro 3.777,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge;
- 6) nulla per spese di lite di secondo grado nei confronti di De.Ge..

Così deciso in Taranto il 20 dicembre 2019.

Depositata in Cancelleria il 13 gennaio 2020.