



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 16424/2018 promossa da:

SIMONA MANFROTTO (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]**
[REDACTED], **ALBA MARI** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**),
[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliati in CORSO **[REDACTED]** 10134 **[REDACTED]** presso il difensore

ATTORI

contro

CONDOMINIO **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) VIA **[REDACTED]** 10026 **[REDACTED]** elettivamente domiciliato in VIA **[REDACTED]** 10026 **[REDACTED]** presso il difensore

Firmato Da: DE MAGISTRIS ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7752d5dcd6f8b110c18e355f3046923

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PARTE ATTRICE:

Voglia il Tribunale di Torino, respinta ogni contraria azione eccezione e deduzione dichiarare la nullità ed annullare la delibera dell'Assemblea del Condominio [REDACTED] del 10/10/2017 con riferimento al punto 1) in quanto priva degli elementi essenziali quali l'indicazione del nominativo dell'Amministratore nominato;

Dichiarare la nullità e/o annullare la delibera dell'Assemblea del Condominio [REDACTED] 81 del 13/6/2018 per i motivi di cui all'atto di citazione

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, oltre a spese generali CPA e IVA di legge.

PARTE CONVENUTA:

Voglia l'On.le G.U. del Tribunale di Torino

= Contrarius reiectis = IN VIA ISTRUTTORIA = Previa ammissione, ove d'uopo, di tutti i mezzi istruttori indicati nella memoria ex art. 183 c. 6 n. 2 cpc da intendersi ivi integralmente richiamati

= NEL MERITO = Rigettare le domande attoree poiché tardive in quanto non formulate entro i termini prescritti dall'art. 1137 c. 2 cc, ed in ogni caso infondate in fatto e in diritto e, per l'effetto, dichiarare valide ed efficaci le delibere assembleari assunte dal Condominio [REDACTED] in data 10.10.17 con riferimento al punto 1) e 13.06.18 con riferimento al punto 1).

= IN OGNI CASO = con il favore delle spese e degli onorari di giudizio ivi compreso il sub procedimento cautelare Rg 16424/2018-1, come da ordinanza delli 17.08.18.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato in data 6.7.2018 gli attori citavano in giudizio il condominio convenuto in persona dell'amministratore p.t. al fine di sentire dichiarata la nullità e/o annullabilità della delibera dell'Assemblea del Condominio [REDACTED] del 10/10/2017 con riferimento al punto 1) in quanto priva degli elementi essenziali quali l'indicazione del nominativo dell'Amministratore nominato e la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 13/6/2018 per nullità della convocazione per indeterminatezza dell'Ordine del giorno sul punto 1), per difformità tra l'ordine del giorno enunciato e quello portato in discussione; nullità per avere l'Assemblea approvato un

contratto nullo in quanto privo degli elementi essenziali; annullabilità per mancanza del quorum deliberativo sull'Ordine del giorno portato in discussione, difforme da quello enunciato nella convocazione, nullità per violazione dell'art 1135 c.c..

Con ricorso cautelare in corso di causa parte attrice chiedeva la sospensione dell'efficacia della delibera assembleare del 13.6.2018 istanza che veniva rigettata con ordinanza del 17.8.2018.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto in persona dell'amministratore che contestava in fatto e in diritto le pretese avversarie e ne chiedeva il rigetto.

Senza svolgere attività istruttoria all'udienza del 19.2.2020 le parti precisavano le conclusioni come indicate in epigrafe e la causa veniva trattenuta a decisione.

2. La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui alla seguente motivazione.

Quanto alla delibera assembleare del 10/10/2017 parte attrice lamenta la nullità della stessa con riferimento al punto 1) dell'ordine del giorno in quanto priva degli elementi essenziali quali l'indicazione del nominativo dell'Amministratore nominato. Nell'atto di citazione specifica che si tratta di nullità derivata per essere stato omissso il nome dell'amministratore della cui nomina o revoca si discuteva nell'ordine del giorno e nel verbale dell'assemblea.

Il condominio convenuto eccepisce la tardività dell'impugnazione per essere decorso il termine perentorio di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c. Gli attori rilevano che della delibera è invocata la sua nullità cosicchè non rileva la tardività dell'impugnazione.

Ai fini della qualificazione dell'impugnazione e della valutazione della sua tempestività si evidenzia che la nullità delle delibere assembleari è ipotesi del tutto residuale rispetto al vizio che comporta l'annullabilità delle stesse ex art 1337 c.c. Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 13013/2000), "Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare". E ancora "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito



(contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cass S.U. 7.3.2005 n. 4806).

La censura degli attori si appunta su un vizio dell'ordine del giorno e del conseguente verbale che non avrebbe riportato il nome dell'amministratore. Poiché si desume dal tenore letterale del verbale che la delibera ha avuto l'esito della conferma dell'amministratore in carica non vi è dubbio che l'amministratore della cui revoca/conferma e nomina si discutesse fosse [REDACTED].

L'impugnazione è pertanto tardiva ed infondata.

Quanto alla delibera assembleare del 13.6.2018 parte attrice lamenta a) la nullità della convocazione per indeterminatezza dell'ordine del giorno sul punto 1), b) per difformità tra l'ordine del giorno enunciato e quello portato in discussione; c) nullità per avere l'assemblea approvato un contratto nullo in quanto privo degli elementi essenziali; d) annullabilità per mancanza del quorum deliberativo sull'ordine del giorno portato in discussione, difforme da quello enunciato nella convocazione e) la nullità e/o annullare la delibera dell'Assemblea del Condominio [REDACTED] del 13/6/2018 per violazione dell'art 1135 c.c..

a) Quanto all'indeterminatezza dell'ordine del giorno si rileva che questo recitava al punto 1) *"deliberare sul punto 2 dell'assemblea del 28.04.17 a seguito della lettera di contestazione ricevuta a mezzo mail pec il 29.05.18 ove viene contestato che nella precedente delibera non è stato riportato il nome della Ditta e la ripartizione della spesa. In allegato copia della lettera di contestazione"*.

Secondo la giurisprudenza di legittimità anche una indicazione generica purchè integrabile da altre fonti non viola il diritto all'informazione del condomino. (vd Cass. n. 63/2006

“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, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della "ratio" di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure "aliunde", era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea”). Non è pertanto fondata la censura di indeterminatezza dell'ordine del giorno con conseguente annullabilità della delibera poiché con il rinvio al punto 2 del verbale assemblea del 28.4.2017 e alla pec del 29.5.2018 il diritto di informazione di ciascun condomino è stato garantito.

b) Inoltre è impugnata la delibera nella parte in cui risulta la difformità tra l'ordine del giorno enunciato e quello portato in discussione.

Il punto 1) prevedeva *“deliberare sul punto 2 dell'assemblea del 28.04.17 a seguito della lettera di contestazione ricevuta a mezzo mail pec il 29.05.18 ove viene contestato che nella precedente delibera non è stato riportato il nome della Ditta e la ripartizione della spesa. In allegato copia della lettera di contestazione”*

Il richiamato punto 2) dell'assemblea 28.4.2017 a sua volta indicava *“assegnazione lavori rifacimento guaina cornicione. Scelta della ditta e ripartizione spese”*.

La pec di contestazione del 29.5.2018 riguardava le mancanze del precedente verbale.

Quindi è chiaro dalla lettura congiunta dell'ordine del giorno e della Pec allegata che l'assemblea fosse chiamata a deliberare non sulla scelta della ditta e sul preventivo di spesa relativo al rifacimento guaina cornicione, decisioni già assunte nella precedente assemblea come si evince dal verbale 28.4.2017 pur in mancanza dell'indicazione della ditta prescelta, ma solo sull'indicazione nominativa della ditta e sulla ripartizione delle spese.

Il condominio convenuto ha riconosciuto, tramite l'amministratore a verbale di assemblea, le mancanze che ha imputato ad un errore del software. All'esito della votazione del 13.6.2018 è stata indicata la ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX e la ripartizione delle spese in 10 rate dal 15.6.2017.

Non vi è pertanto difformità tra ordine del giorno e discussione come risulta dal verbale di assemblea

c) Lamentano le attrici la nullità della delibera per avere l'Assemblea approvato un contratto nullo in quanto privo degli elementi essenziali.

Preliminarmente si rileva che la eventuale invalidità del contratto concluso dall'amministratore non si riflette sulla validità della delibera assembleare poiché quest'ultima esprime la volontà del condominio e non invece la successiva o antecedente manifestazione di volontà dell'amministratore contraente al momento della conclusione del contratto. Nel merito poi non è specificato in cosa consista la nullità del contratto di appalto concluso dall'amministratore e quali siano gli elementi essenziali di cui all'art 1325 c.c. mancanti.

Anche sotto questo profilo la domanda è infondata perché generica.

d) Sempre la medesima delibera assembleare del 13.6.2018 è impugnata per mancanza del *quorum* deliberativo sull'ordine del giorno portato in discussione.

La domanda è formulata rilevando l'annullabilità della delibera assunta in violazione dei criteri di valida costituzione e deliberazione stabiliti dall'art 1136 c.c. Sarebbero nulle le votazioni dei condomini intervenuti per delega perché i delegati avrebbero votato su un oggetto differente da quello enunciato nell'Ordine del giorno.

Tuttavia la censura è assorbita dalla considerazione, già espressa, secondo la quale non vi è stata difformità tra l'ordine del giorno e la discussione e la deliberazione. Inoltre la decisione circa la realizzazione della linea vita era già stata assunta nella precedente assemblea del 28.4.2017 dove si legge "deliberato nel punto1" così intendendosi che le due lavorazioni guaina e linea vita fossero state decise insieme.

Ancora è censurata la mancata approvazione e ripartizione delle spese riferite al contratto di appalto in questione e la successiva approvazione con retroattività delle scadenze ad una data antecedente. Tuttavia con delibera 24.5.2017 (doc 7 convenuto) i consiglieri di condominio hanno chiesto ed ottenuto la dilazione dei pagamenti da 3 a 10 rate, circostanza che prova la anteriorità dell'approvazione della rateizzazione rispetto all'assemblea del 13.6.2018. La censura è infondata.

e) Infine è lamentata la nullità della delibera per contrarietà alla legge, per violazione art. 1135 c.c. stante la mancata costituzione di un fondo speciale per i lavori straordinari oggetto dell'appalto.

Il condominio convenuto evidenzia che, nel caso in esame, la rateizzazione delle spese con decorrenza dal 15.6.2017 per finanziare i lavori *de quibus* aveva comportato il pressoché totale pagamento al momento dell'inizio dei lavori del 4.6.2018.

La domanda sul punto è fondata.

Non è contestato dal condominio convenuto che non sia stato costituito il fondo previsto obbligatoriamente dall'art 1135 co. 1 n. 4 c.c.

La costituzione di un fondo speciale, tutela il singolo condomino dal dover rispondere per l'intero importo dei lavori deliberati in caso di inadempimento da parte degli altri condomini.

E' irrilevante la circostanza che nel caso concreto il fondo sia risultato superfluo poiché la norma è chiara nel prevedere l'obbligo della sua costituzione essendo volta a prevenire in astratto e non in concreto che il rischio dell'insolvenza dei singoli ricada sui condomini virtuosi. Inoltre risulta essere una garanzia per il terzo poiché la somma risulta appositamente vincolata e destinata a soddisfare il creditore.

Il fondo speciale obbligatorio è, infatti, una garanzia necessaria in quanto prevista dalla legge con la conseguenza che la sua assenza determina una nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo (Trib. Milano, Sez. VI, 30.5.2017 n. 6132).

La delibera del 13.6.2018 è quindi nulla perché non ha previsto la costituzione, anche alimentata con i pagamenti rateali versati dai condomini, di un fondo speciale che garantisca il necessario finanziamento dei lavori straordinari già deliberati.

Non è contestato dalle parti, infatti, che sebbene la rateizzazione deliberata fosse pressoché esaurita al momento dell'inizio dei lavori tuttavia vi fossero alcuni condomini inadempienti rispetto ai pagamenti circostanza che ha esposto gli altri condomini al rischio individuale di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.c. e il terzo fornitore al rischio dell'inadempimento.

La delibera del 13.6.2018 è quindi nulla nella parte in cui non ha previsto la costituzione obbligatoria del fondo speciale di cui all'art 1135 c.c.

Le istanze istruttorie reiterate dalle parti all'udienza di precisazione delle conclusioni sono da respingere stante la natura documentale della causa.

3. Le spese sono compensate in ragione della reciproca soccombenza.

P.Q.M.



Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

Dichiarare la nullità della delibera dell'Assemblea del Condominio [REDACTED] del 13/6/2018 per violazione dell'art 1135 co. 1 n. 4 c.c.

Rigetta le restanti domande;

Compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Torino in data 13.8.2020

Il Giudice

Dott. Andrea De Magistris