

Sentenza n. 1891/2020 pubbl. il 20/07/2020

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE

In persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO Presidente rel.est.

Dott. Massimo CROCI Consigliere

Dott.ssa Maria Teresa BRENA Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il 04.07.2019

DA

CONDOMINIO, con il proc.dom. avv.

APPELLANTE

CONTRO

PD e PT, con il proc.dom. avv.

APPELLATI – APPELLANTI INCIDENTALI

OGGETTO: condominio - impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI:

Per il CONDOMINIO

“Voglia la Corte d’Appello adita, disattesa ogni contraria domanda ed eccezione, così giudicare. In via preliminare: - rigettare l’eccezione di inammissibilità e di infondatezza dell’appello in quanto destituita di fondamento. Nel merito, in via principale: - in totale riforma della sentenza n. 5317/2019 del Tribunale di Milano, rigettare, per i motivi esposti in narrativa, l’impugnazione della delibera assunta dal Condominio in data 5 febbraio 2018 da parte della sig.ra DP; - rigettare l’appello incidentale svolto in quanto infondato. Nel merito, in via subordinata: - in parziale riforma della sentenza n. 5317/2019 del Tribunale di Milano, condannare il sig. TP al pagamento delle spese del giudizio di primo grado in favore del Condominio. In ogni caso: - con il favore di spese e compensi di entrambi i gradi di giudizio”.

Per D e T P:

“IN VIA PRINCIPALE:

respingersi l’appello siccome in tutto o in parte inammissibile e/o infondato per le ragioni indicate in atti e, per l’effetto, confermarsi l’impugnata Sentenza del Tribunale di Milano;

IN VIA SUBORDINATA E DI APPELLO INCIDENTALE

ove per qualsiasi ragione non dovesse essere confermata la Sentenza di 1° grado, accogliersi le

seguenti conclusioni:

- riformarsi la Sentenza di 1° grado nella parte in cui ha ritenuto tardiva e come tale inammissibile l'impugnativa del sig. TP:

- accertare e dichiarare che la delibera assembleare del Condominio del 5 febbraio 2018 è nulla e/o annullabile per omessa convocazione del Signor TP, per i vizi formali di convocazione e per i motivi tutti di cui in narrativa e agli atti.

IN OGNI CASO

Con vittoria di compensi professionali, spese, spese generali al 15%, IVA e C.P.A per entrambi i gradi di giudizio.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si insiste per l'accoglimento di tutte le istanze istruttorie come formulate in atti, nei limiti di quelle non accolte ed espletate, con particolare riferimento alle prove testimoniali richieste nelle memorie ex art. 183, VI comma, n. 2 e n. 3, c.p.c., da ritenersi qui integralmente trascritte.

Ci si oppone alla produzione di documenti nuovi, che si contestano integralmente si chiede vengano stralciati dal fascicolo, dichiarando altresì di non accettare il contraddittorio su domande nuove e diverse.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. - Con sentenza n. 5317/2019, resa ai sensi dell'art. 281-*sexies* cpc il 03.06.2019, il G.U. del Tribunale di Milano, definitivamente decidendo sull'impugnazione proposta, relativamente ai punti 2) dell'ordine del giorno della delibera assembleare del 05.02.2018 del Condominio, dai sigg. D e T. P., nudi proprietari (al 50% ciascuno) di una delle unità immobiliari sita nell'edificio condominiale; ha: 1) *“dichiara[to] cessata la materia del contendere in merito all'esecuzione dei lavori deliberati al punto 2 dell'odg dall'assemblea del 5.2.2018”*; 2) *“annulla[to] la delibera del 5.2.2018 resa dall'assemblea del Condominio convenuto nella parte restante del punto 2 dell'odg per le motivazioni di cui in narrativa”*; 3) *“rigetta[to] ogni altra domanda”*; 4) posto a carico del Condominio le spese di lite (liquidate in € 7.000,00, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge).

Il giudice di primo grado, premesso che gli attori avevano dedotto l'invalidità delle delibere in questione deducendo: a) *“l'omessa convocazione del sig. TP all'assemblea condominiale”* e *“la totale mancanza di qualsivoglia rappresentante legittimato”* dal predetto a partecipare all'assemblea; b) *“numerosi vizi della delibera condominiale impugnata, con riferimento alle improprie modalità di convocazione”*; c) *“l'illegittima presenza della vite del Canada nel Condominio”*; d) *“l'illegittima attribuzione agli attori, dissenzienti (e mai convocato il signor T), dei costi relativi al rifacimento delle facciate”*; ha: 1) disatteso le prime di tali contestazioni,

osservando che *“il secondo comma dell’art. 67 disp. att. c.c. dispone che “Qualora un’unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell’assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell’art. 1106 c.c.”*, che *“tra i comproprietari esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi comprese la partecipazione all’assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega (Cass. 2782/1963 e 1202/1964)”*, e che *“nel caso in esame... risulta provato che l’attore abbia partecipato all’assemblea per il tramite della comproprietaria, con il che avrebbe dovuto impugnare la delibera entro 30 giorni dalla sua approvazione ovvero entro il 7.3.2018”*, laddove *“dalla documentazione prodotta risulta provato che l’attore ha proposto impugnativa della delibera de quo [recte: de qua] con atto di citazione notificato in data 16.5.2018, quindi ben oltre i termini prescritti ex lege”*, con conseguente *“inammissibilità della domanda su tutti i motivi di annullabilità della delibera da parte del sig. P...”*; 2) ritenuto che, *“nel merito e per la residua parte relativa alla impugnazione della attrice D.”*, doveva, da un lato, dichiararsi la *“cessazione della materia del contendere, per intervenuta carenza di interesse ad una pronuncia, in relazione alla parte di delibera... che riguarda l’esecuzione dei lavori di potatura della vite del Canada e del rifacimento della facciata”*, essendo *“documentalmente provato... che i lavori deliberati il 5.2.2018 sono terminati il 25.7.2018 prima dell’udienza fissata per discutere la fase cautelare (relativa alla sospensiva della delibera...) ma nelle more della impugnativa”*, mentre, riguardo agli *“altri motivi di impugnazione”*, era fondata la contestazione dell’attrice concernente il *“difetto di costituzione dell’assemblea”* per essere stata *“la seconda convocazione... fatta in violazione sia del regolamento condominiale e del disposto dell’art. 66 disp. att. c.c.”*, in quanto convocata *“nel medesimo giorno solare della prima”*, anziché in un giorno successivo come stabilito sia dall’art. 23 del regolamento condominiale che dal 4° comma dell’art. 66 disp. att.c.c.

2. - Avverso la suddetta sentenza, notificata il 05.06.2019, ha proposto appello il Condominio, con atto di citazione notificato in data 04.07.2019, chiedendo che, in sua parziale riforma, *“l’impugnazione della delibera... da parte della sig.ra DP”* venga *“rigettata”* e *“il sig. TP”* venga condannato *“al pagamento delle spese del giudizio di primo grado”*; e ciò sulla base dei seguenti motivi: 1) che erroneamente il giudice di primo grado, pur respingendo integralmente la domanda dell’attore TP in quanto tardivamente proposta e quindi inammissibile, non ha posto a suo carico le spese di lite sostenute da esso Condominio; 2) che, quanto all’attrice DP, erroneamente il Tribunale ha accolto la sua impugnazione (della delibera 05.02.2018) basata sul rilievo che *“la data indicata per la seconda convocazione era la stessa data indicata per la prima convocazione”*, pur non avendo ella a tale riguardo *“nulla... eccetto in sede di delibera assembleare...”*, avendo anzi

“*votato favorevolmente anziché astenersi dato il vizio formale*” (“*vizio excepto solo con l’impugnazione a seguito di un suo ‘ripensamento’*”, con conseguente inammissibilità della sua impugnazione, trattandosi di vizio implicante non la nullità, ma soltanto l’annullabilità della delibera in questione e la conseguente sua impugnabilità solo da parte dei condomini assenti, dissenzienti o astenuti, ma non anche da parte di quelli che abbiano votato favorevolmente); 3) che, con riferimento al “*rifacimento della terza facciata*”, benché la sig.ra DP fosse legittimata ad impugnare la relativa delibera assembleare, in quanto sul punto dissenziente, la circostanza che l’assemblea dei condomini fosse stata convocata in prima ed in seconda convocazione per lo stesso giorno del 05.02.2018 non determinava l’invalidità della delibera in questione, giacché (sostiene l’appellante) “*non vi è alcun obbligo per l’amministratore del Condominio di convocare l’assemblea in prima e seconda convocazione ben potendo... convocare una sola assemblea*”, e comunque ciò “*non significa che l’assemblea... non valga comunque quale prima convocazione*”, occorrendo “*verificare che i quorum (costitutivo e deliberativo) siano quelli previsti dall’art. 1136, I comma, c.c.*”, nella specie rispettati.

3. - I sigg. P, costituitisi in giudizio con comparsa datata 16.10.2019, hanno chiesto respingersi l’appello avversario, eccependone pregiudizialmente la inammissibilità ai sensi dell’art. 342 cpc (in quanto – si assume – il Condominio “*si è limitato a riprodurre senza un minimo di rielaborazione le medesime argomentazioni che erano state rigettate in primo grado*”) e contestandone argomentatamente la fondatezza; hanno inoltre proposto, a loro volta, appello incidentale condizionato (“*in via subordinata*”, secondo la definizione della parte, per il denegato caso di accoglimento totale o parziale dell’appello del Condominio), relativamente alla ritenuta (da parte del giudice di prime cure) tardività e conseguente inammissibilità della “*impugnazione di T P*”, dovendo invece essa considerarsi tempestiva e fondata, posto che il predetto non era stato convocato all’assemblea in questione, né poteva ritenersi che avesse ad essa partecipato “*per il tramite della proprietaria*” DP.

4. - La causa, fissata per la precisazione delle conclusioni all’udienza del 25.02.2020, successivamente rinviata prima su concorde istanza delle parti e poi per effetto della normativa emergenziale di contrasto alla pandemia da Covid-19 (art. 1 d.l. 11/2020, art. 83 d.l. 18/2020, art. 36 d.l. 23/2020), è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 26.05.2020, con assegnazione alle parti dei termini di cui all’art. 190 c.p.c. (abbreviati a giorni 20+20), sulle conclusioni dalle parti stesse precisate telematicamente con la modalità della “*trattazione scritta*” ex art. 83, comma 7, lettera h), d.l. 18/2020 (conv. in l. 27/2020).

5. – Va preliminarmente disattesa l’eccezione di inammissibilità dell’appello proposto dal Condominio, sollevata ai sensi dell’art. 342 cpc dai sigg. P, giacché l’atto di gravame contiene

argomentazioni volte a censurare, con riferimento a specifici aspetti (regolazione delle spese di lite, con riferimento a TP; statuizioni sul merito, riguardo all'accoglimento della domanda proposta da DP per vizi attinenti alla procedura di costituzione dall'assemblea del 05.02.2018), l'iter logico-giuridico posto a base della decisione impugnata, non rilevando di per sé che si tratti eventualmente di argomentazioni ripetitive di quelle svolte in primo grado dalla stessa parte.

6. – Ciò premesso; prima di procedere all'esame dell'appello principale del Condominio, occorre esaminare, per evidenti ragioni d'ordine logico, l'appello incidentale proposto da TP, ancorché testualmente formulato *“in via subordinata”*, dal momento che il suo accoglimento influirebbe necessariamente, in senso contrario a quello richiesto dall'appellante Condominio, sulla regolazione delle spese di lite anche del primo grado.

Sul punto, contrariamente a quanto sostengono gli appellanti incidentali, appare giuridicamente corretta la conclusione del giudice di prime cure secondo che il predetto TP deve ritenersi avere *“partecipato all'assemblea per il tramite della comproprietaria [ndr: DP], con il che avrebbe dovuto impugnare la delibera entro 30 giorni dalla sua approvazione, ovvero entro il 7.3.2018”*: come puntualmente rammentato dal primo giudice, infatti, *“il 2° comma dell'art. 67 disp.att. c.c. dispone che ‘Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 c.c.’”*, e costituisce principio da tempo acquisito in giurisprudenza (sul quale cfr., da ultima, Cass. 845/2020) che *“tra i comproprietari esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi compresa la partecipazione all'assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega (Cass. 2782/1963 e 1202/1964)”*. Né sembra possa validamente dubitarsi dell'applicabilità di tale principio anche in relazione alla partecipazione all'assemblea di condominio, trattandosi di attività da ritenersi compresa nella ordinaria gestione della cosa comune, ancorché si debba deliberare l'approvazione di opere di manutenzione straordinaria di parti comuni dell'edificio condominiale. Da ciò discende che il predetto TP, avendo preso parte all'assemblea condominiale in questione rappresentato dalla comproprietaria DP, non era legittimato a dedurre come motivo di invalidità della delibera impugnata la sua omessa convocazione all'assemblea stessa.

Non può, tuttavia, convenirsi con la decisione del Tribunale laddove ha ritenuto tardiva l'impugnazione di TP per avere costui *“proposto impugnativa alla delibera de quo con atto di citazione notificato in data 16.5.2018, quindi ben oltre i termini prescritti ex lege”*: tale conclusione appare, invero, erronea, ed anzitutto contraddittoria con quanto precedentemente ritenuto dallo stesso giudice con riferimento alla partecipazione del predetto all'assemblea in questione, giacché,

proprio in applicazione dello stesso principio della rappresentanza reciproca tra comunisti o comproprietari *pro indiviso*, deve ritenersi che l'istanza di mediazione tempestivamente proposta in data 06.03.2018 da DP abbia prodotto anche a beneficio del comproprietario TP l'effetto interruttivo del termine decadenziale (di cui all'art. 1137 c.c.), secondo la previsione dell'art. 5, 6° comma, d.lgs. 28/2010.

7. – Passando all'esame dell'appello principale svolto dal Condominio, ritiene questa Corte che esso sia fondato.

Fondata appare, invero, la censura mossa dal Condominio alla sentenza di primo grado per avere, in accoglimento (parziale) della domanda di DP, annullato la delibera impugnata (di cui al punto 2 dell'ordine del giorno), adottata il 05.02.2018 dall'assemblea straordinaria dei condomini in seconda convocazione, per "*difetto di costituzione dell'assemblea*", in quanto convocata lo stesso giorno (in luoghi ed orari differenti) sia in prima che in seconda convocazione, e dunque "*in violazione sia del regolamento condominiale [ndr: art. 23, III comma] che del disposto dell'art. 66 disp.att. c.c.*", il quale, nel testo novellato dalla l. 220/2012 (nella specie applicabile *ratione temporis*), effettivamente stabilisce che "*L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima*": ed infatti, premesso che, in tema di condominio negli edifici, i vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quale è quello di cui qui si discute, determinano la annullabilità (e non la nullità) delle delibere assembleari (v., per tutte, Cass.-sez.un. 4806/2005), con conseguente loro impugnabilità solo nel termine di cui all'art. 1137, 2° comma, c.c. e solo da parte del "*condomino assente, dissenziente o astenuto*"; deve ritenersi che nella specie i condomini sigg. P, avendo partecipato (ed espresso il loro voto sui vari argomenti all'ordine del giorno), rappresentati dalla comproprietaria D, alla seduta assembleare in cui è stata adottata la delibera impugnata senza sollevare (come risulta dal verbale di assemblea) alcuna obiezione al riguardo, non fossero legittimati a proporre l'impugnazione ex art. 1137 c.c. per il vizio formale relativo alla convocazione dell'assemblea in seconda convocazione nello stesso giorno stabilito per la prima, avendo aderito, con il loro comportamento, all'attuazione del procedimento irregolare di convocazione dell'assemblea (peraltro di fatto costituitasi e che ha deliberato, come sottolineato da parte appellante e come risulta dal verbale assembleare del 05.02.1018, con i *quorum* richiesti dall'art. 1136 c.c., per quella in prima convocazione).

8. – Quanto al resto, deve osservarsi che parrebbe essersi formato il giudicato interno, in difetto di impugnazione specifica di alcuna delle parti sul punto, in ordine alla statuizione di cui al primo capo del dispositivo della sentenza appellata, con cui è stata dichiarata "*cessata la materia del contendere in merito all'esecuzione dei lavori deliberati al punto 2 dell'odg dall'assemblea del 5.2.2018*"; statuizione della quale non sfugge, peraltro, oltre alla sua opinabilità (non essendo dato

comprendere, a lume di logica, perché mai l'intervenuta esecuzione dei lavori deliberati con una delibera assembleare impugnata ex art. 1137 c.c. dovrebbe determinare, *ex se*, la cessazione della materia del contendere riguardo alla legittimità della delibera stessa), la intima contraddittorietà con l'annullamento della stessa delibera "*nella parte restante del punto 2 dell'odg*", disposto dal secondo capo della stessa sentenza a motivo (come si è visto) della irregolare convocazione della seconda seduta assembleare nello stesso giorno della prima, ove si consideri che il punto 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea in questione riguardava, appunto, unicamente l'approvazione degli interventi di potatura della vite del Canada che ricopriva le facciate interne dello stabile condominiale e di risanamento di queste ultime.

Deve, peraltro, osservarsi che nelle sue conclusioni l'appellante Condominio ha chiesto respingersi, in riforma della sentenza di primo grado, l'impugnazione della delibera condominiale *ex adverso* proposta, senza distinguere tra le sue componenti; mentre i P, nel costituirsi in giudizio nella presente sede di gravame, hanno, dal canto loro, richiamato gli ulteriori motivi dedotti in primo grado a sostegno della loro impugnazione ex art. 1137 c.c., sostenendo in sostanza (per quanto è dato comprendere anche dall'atto di citazione introduttivo del giudizio dinanzi al Tribunale), che, poiché l'ammaloramento delle facciate dell'edificio sarebbe dipeso (almeno principalmente, se non in via esclusiva) dalla crescita su di esse di una pianta rampicante (vite del Canada) appartenente ad un condomino e coltivata in violazione del regolamento condominiale (il cui art. 1, lett. m, vieta, appunto, la coltivazione di piante rampicanti), delle spese in questione avrebbero dovuto farsi carico non tutti i condomini ma soltanto quello responsabile della situazione, di modo che la delibera condominiale impugnata sarebbe, "*nella parte in cui tratta la potatura della pianta e attribuisce ai condomini le relative spese, illegittima in quanto emanata in violazione del Regolamento condominiale*", sicché "*come tale richiederebbe, per essere assunta, l'unanimità*" (v. pag. 15 della comparsa di costituzione in appello dei P).

L'infondatezza del modo di ragionare dei condomini appellati risulta, tuttavia, evidente: nella specie, infatti, si trattava pur sempre di interventi rivolti a preservare e a mantenere parti comuni dell'edificio, e quindi non può revocarsi validamente in dubbio che l'approvazione dei lavori in questione rientrasse, ex art. 1135 c.c., nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale, alla cui valutazione discrezionale, non sindacabile dall'autorità giudiziaria (cfr., da ultima, Cass. 5061/2020), era rimessa, con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., la scelta degli interventi da eseguire (in particolare, se l'intervento di sistemazione della facciata dovesse essere eseguito "*su due o su tre lati*") della facciata, visto che, come risulta dal verbale di assemblea del 05.02.2018, questo era l'unico punto su cui la P aveva espresso il proprio dissenso, avendo invece i presenti deliberato all'unanimità l'esecuzione delle opere di risanamento della facciata e l'impresa che

avrebbe dovuto eseguirle). Né, d'altra parte, l'assemblea avrebbe potuto porre la relativa spesa a carico del singolo condomino eventualmente responsabile (secondo la tesi dei P) dell'ammaloramento della facciata dell'edificio, anziché ripartirla tra i condomini, ostandovi il principio secondo cui, se è vero che *“il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva, e deve, perciò, sostenere la relativa spesa, ove abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa sia stata accertata in sede giudiziale; tuttavia, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condomino non risulti in uno di tali modi accertato, l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, cioè in base ai millesimi. Pertanto, in difetto di accertamento dell'obbligo risarcitorio in uno dei due modi indicati, la suddetta spesa dev'essere dall'assemblea provvisoriamente ripartita, secondo gli ordinari criteri di ripartizione, tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile, per ottenere il rimborso di quanto anticipato”* (v. Cass. 7890/1999, Cass. 10053/2013).

9. – Per le esposte ragioni, l'appellata sentenza deve essere pertanto riformata, dovendo respingersi, previa declaratoria della sua ammissibilità sotto il profilo della tempestività anche quanto a TP, l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta dal medesimo e da DP avverso la delibera di cui al punto 2) dell'ordine del giorno assunta il 05.02.2018 dall'assemblea del Condominio.

10. - Le spese processuali di entrambi i gradi, liquidate come in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014 e successive modifiche (tenendo conto, oltre al valore della controversia come indicato in sede di iscrizione della causa a ruolo, della media complessità delle questioni trattate e della sostanziale assenza in appello della fase di trattazione/istruttoria), vanno poste a carico degli attuali appellati, attesa la loro complessiva soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto dal Condominio, nonché sull'appello incidentale proposto da D e T P, avverso la sentenza n. 5317/2019 resa tra le parti da Tribunale di Milano in data 03.06.2019, così provvede:

- in riforma dell'appellata sentenza, respinge, previa declaratoria della sua ammissibilità sotto il profilo della tempestività anche quanto a T P, l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta dal medesimo e da D P avverso la delibera di cui al punto 2) dell'ordine del giorno assunta il 05.02.2018 dall'assemblea del Condominio;

- condanna gli appellati, in solido fra loro, alla rifusione in favore del Condominio delle spese processuali di entrambi i gradi, liquidate in € 4.835,00= (di cui € 875,00 per la fase di studio, € 740,00 per la fase introduttiva, € 1.600,00 per la fase di trattazione e/o istruttoria ed € 1.620,00 per la fase decisionale) quanto al primo grado e in € 3.777,00= per compensi professionali (di cui € 1.080,00 per la fase di studio, € 877,00 per la fase introduttiva ed € 1.820,00 per la fase decisionale) ed € 382,50= per spese documentate quanto al presente grado, in entrambi i casi oltre 15% per rimborso spese forfettarie ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 13 luglio 2020

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo