

Corte d'Appello Taranto, civile
Sentenza 17 febbraio 2020, n. 66

Integrale

Esistenza delle tabelle millesimali - Requisito non necessario per la validità delle delibere assembleari - Ratio - Approvazione delle tabelle millesimali - Modalità

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. 517/2017 R.G. di appello avverso la sentenza n. 1434/2017 del Tribunale di Taranto

tra

CA. avv. Gi., domiciliato presso il suo studio in Taranto, rappresentato e difeso da se stesso ai sensi dell'art. 86 c.p.c.;

appellante

e

CONDOMINIO di Via (...) in Taranto, in persona dello amministratore p.t., domiciliato in Taranto presso L'avv. Fr.Pi. dal quale è rappresentato e difeso;

appellato

All'udienza dell'11.10.2019 la causa era riservata per la decisione sulle conclusioni delle parti come da verbale di udienza a cui si rinvia.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la sentenza n. 1434/2017 pubblicata il 23.05.2017 il Tribunale di Taranto ha rigettato l'impugnazione della delibera approvata il 28.06.2013 dall'assemblea del condominio convenuto proposta dal condomino Ca.Gi.. Con citazione notificata il 22.12.2017 il Ca. ha proposto appello. Si è costituito il condominio contestandone la fondatezza.

Con il primo motivo di appello il Ca. allega la falsa applicazione di legge in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere irrilevante l'assenza di verifica nella assemblea in seconda convocazione del 28.06.2013 del mancato espletamento della prima assemblea convocata per il 27.06.2013, nonostante il mancato espletamento dell'assemblea in prima convocazione costituisca in generale il presupposto del valido svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione. Aggiunge l'appellante che tale mancata verifica non sarebbe "sanata" dalla produzione in giudizio del verbale dell'assemblea (andata deserta) di prima convocazione.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA (ANDATA DESERTA) DI PRIMA CONVOCAZIONE.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Se è vero che in generale la seconda convocazione dell'assemblea condominiale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima convocazione e che tale condizione dev'essere oggetto di verifica nell'assemblea condominiale in seconda convocazione (in tal senso Cass. civ. sez. II 13.11.2009 n. 24132, Cass. civ. sez. II 24.04.1996 n. 3862), posto tuttavia che con la riforma del 2012 l'art. 1130 n. 7 c.c. ha imposto l'obbligo di annotazione nel registro dei verbali delle assemblee anche della delle "eventuali mancate costituzioni delle assemblee", si ritiene che la mancata verifica (o comunque la mancata verbalizzazione nella seconda assemblea dell'avvenuta verifica) dell'inutile esperimento dell'assemblea in prima convocazione non incida sulla validità della

formazione della volontà assembleare nella seconda convocazione potendo i condomini, nel cui interesse è stata introdotta dalla legge l'annotazione suddetta, verificare l'inutile esperimento dell'assemblea in prima convocazione dal registro dei verbali di assemblea.

Con il secondo motivo di appello il Ca. allega la falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in cui sarebbe incorso il tribunale ritenendo non provata dal Ca., su cui ricadeva il relativo onere, la non idoneità del locale in cui è stata fissata la prima convocazione assembleare (andata deserta). A dire dello appellante, infatti, la mancata contestazione specifica da parte del condominio degli elementi da lui addotti (modestissima estensione del locale, assenza di luci e finestre, destinazione d'uso) a riprova dell'inidoneità del luogo avrebbero dovuto indurre il tribunale a ritenere "pacifica" tale eccepita idoneità del luogo scelto per la prima convocazione, ai sensi dell'art. 115 c. I c.p.c..

Il motivo di appello non è condivisibile.

Dalla comparsa di risposta di primo grado del condominio convenuto risulta infatti esservi stata espressa contestazione dell'asserita idoneità del luogo previsto per l'assemblea in prima convocazione avendo ivi (alla pag.3) il condominio convenuto dedotto che quel luogo era costituito dallo studio dello amministratore regolarmente dotato di agibilità. La deduzione della destinazione del locale a studio professionale dell'amministratore e dell'agibilità dello stesso costituisce espressa e specifica contestazione degli elementi addotti dal Ca. a sostegno dell'allegazione dell'inidoneità del luogo di convocazione della prima assemblea e dell'allegazione stessa dell'inidoneità. Conseguente la non applicabilità dell'invocato art. 115 c. I c.p.c..

Con il terzo motivo di appello il Ca. allega l'erronea valutazione degli elementi di prova in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere provata la sussistenza di tabelle millesimali, secondo l'appellante necessarie per la validità della delibera impugnata, sulla base delle tabelle allegate dal condominio e redatte dal costruttore dello stabile. A dire dell'appellante, l'esistenza delle tabelle andava provata con la produzione della relativa delibera assembleare di approvazione.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Innanzitutto si ritiene che l'esistenza delle tabelle non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari in quanto il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dello intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali e consente, anche a posteriori, di verificare la valida costituzione dell'assemblea e il raggiungimento delle maggioranze richieste (in tal senso, ex multis, Cass. civ. sez. VI 9.08.2011 n. 17115, Cass. civ. sez. II 17.02.2005 n. 3264).

Posto inoltre che l'approvazione delle tabelle millesimali può avvenire anche per *facta concludentia*, mediante l'applicazione costante da parte del condominio (in tal senso, ex multis, Cass. civ. sez. II 19.07.2012 n. 12471, Cass. civ. sez. II 9.02.1985 n. 1057), si ritiene che l'applicazione ripetuta delle tabelle predisposte dal costruttore, come riferito (v. verbale d'udienza del 18.11.2015) dal teste Ma.Co. (il quale ha dichiarato di aver applicato quando è stato amministratore del condominio le tabelle redatte dal costruttore) e dal teste Sp.Gi. (il quale ha dichiarato di aver applicato anche durante la sua gestione condominiale le stesse tabelle consegnategli dal Ma. o dalla figlia di quest'ultimo), dimostri l'esistenza delle tabelle millesimali e la approvazione da parte dei condomini.

Con il quarto motivo di appello il Ca. allega e ribadisce l'illegittimità della delibera assembleare di approvazione ed esecuzione dei lavori dalla stessa previsti perché si porrebbe in contrasto con l'ordinanza del giudice della esecuzione del Tribunale di Taranto che aveva delegato l'ufficiale giudiziario e nominato il tecnico per l'esecuzione dell'obbligo di eseguire gli stessi lavori imposto al condominio con la sentenza n. 1376/2012 dello stesso tribunale.

Il motivo di appello non è condivisibile.

A fronte infatti di una sentenza che condannava il condominio all'esecuzione dei lavori e dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione che ha delegato l'esecuzione coattiva dei lavori ai sensi dell'art. 612 c.p.c., il condominio aveva interesse ed era pertanto legittimato ad adempiere l'obbligazione di fare stabilita in sentenza e ad evitare così la prosecuzione dell'esecuzione coattiva.

Con il quinto motivo di appello il Ca. allega la violazione di legge in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere provato l'arrivo della convocazione

assemblare al Ca. dall'avviso di giacenza e nell'applicare la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. A dire dell'appellante, "attesa l'idoneità dell'avviso di giacenza a rendere operativa la presunzione di cui all'art. 1335 c.c.", questa non troverebbe applicazione. Troverebbe invece applicazione analogica l'art. 8 c. IV L. 20.11.1982 n. 890, come confermato da Cass. civ. sez. II 14.12.2016 n. 25791.

Il motivo di appello, con cui il Ca. non contesta l'avvenuto rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale ma solo la sua idoneità a provare la ricezione della convocazione e l'applicazione dell'art. 1335 c.c., non è condivisibile.

In quanto atto unilaterale e recettizio, esso è soggetto alla presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c. che coincide con il rilascio dell'avviso di giacenza nella cassetta postale del destinatario (in tal senso, ex multis, Cass. civ. sez. II 25.03.2019 n. 8275, Cass. civ. sez. II 3.11.201 n. 22311, Cass. civ. sez. II 3.02.1999 n. 875). Tale avviso è infatti idoneo a consentire al destinatario il ritiro dell'atto e dunque a portare l'atto nella sua sfera di conoscibilità.

Dopo aver contestato con l'appello e ribadito in comparsa conclusionale che all'avviso di convocazione non si applicherebbe la presunzione dell'art. 1335 c.c. e che l'avviso di giacenza non proverebbe l'avvenuta sua convocazione, senza contestare l'avvenuto rilascio dell'avviso di giacenza, nella memoria di replica il Ca. per la prima volta contesta anche l'avvenuto rilascio dell'avviso di giacenza. Si tratta tuttavia di un'allegazione nuova rispetto ai motivi di appello ed in quanto tale inammissibile.

Con il sesto motivo di appello il Ca. allega la falsa applicazione dell'art. 183 c. VI n. 1 c.p.c. in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere inammissibile il motivo d'impugnazione costituito dall'omessa convocazione di tutti i condomini e dalla conseguente invalidità della delibera per violazione dell'art. 1136 c. VI c.c. Posto infatti che tale motivo di impugnazione della delibera costituirebbe una mera modifica della domanda, esso sarebbe ammissibile e anche fondato.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Pur ammettendosi che sia una mera emendatio libelli consentita dall'art. 183 c. VI n. 1 c.p.c., si rileva che dell'omessa convocazione di tutti i condomini non è legittimato a dolersi il Ca. in quanto l'art. 66 c. III disp. att. c.c. come modificato nel 2012 (vigente dal 18.06.2013 e qui applicabile *ratione temporis* posto che la delibera assembleare impugnata è del 28.06.2013) stabilisce che unici soggetti legittimati a far valere l'invalidità della delibera per omessa convocazione dei condomini sono solo i condomini non convocati.

Resta assorbita ogni altra questione.

Le spese di lite di questo grado di appello, liquidate secondo i valori medi dei parametri approvati con D.M. 10.03.2014 n. 55 avendo le parti dovuto affrontare numerose questioni, seguono la soccombenza. Il valore della causa va determinata (seguendo l'indirizzo interpretativo di Cass. civ. sez. VI 28.08.2018 n. 21227 ed altre pronunce conformi) in base all'importo della quota della spesa (approvata dalla delibera impugnata) a carico del Ca. pari ad Euro 9.500,00 circa, come allegato dallo stesso Ca. nell'atto di appello.

Al rigetto dell'appello, consegue l'obbligo dell'appellante di pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la impugnazione, ai sensi dell'art. 13 c. 1 quater D.P.R. 30.05.2002 n. 115.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 1434/2017 del Tribunale di Taranto proposto da Ca.Gi. nei confronti del Condominio di Via (...) in Taranto con citazione notificata il 22.12.2017, così provvede:

1) rigetta l'appello;

2) condanna Ca.Gi. a rimborsare al Condominio di Via (...) in Taranto le spese di lite di appello liquidate in Euro 3.777,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfetarie (15%), CAP ed IVA come per legge.

Vi sono i presupposti affinché l'appellante versi un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13 c. 1 quater D.P.R. 30.05.2002 n. 115.

Così deciso in Taranto il 7 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 17 febbraio 2020.