Tribunale | Potenza | Civile | Sentenza | 15 luglio 2020 | n. 514

GIURISPRUDENZA

Data udienza 10 luglio 2020

Integrale

Condominio - Assemblea - Delibera - Impugnazione - Conduttore - Difetto interesse

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZ. CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del G.O.P. dr.ssa Caterina Genzano, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1177/2017 R.G., avente ad oggetto: altri rapporti condominiali

TRA

En. Srl, in persona del legale rapp.te p.t., e Cg. Srl, in persona del legale rapp.te p.t., difesi dall'avv. Lu.Pe., presso cui elett.te domicilia in Potenza, Piazza (...);

attrice

Е

Supercondominio via (...), in persona del legale rapp.te p.t., difeso dall'avv. Em.Ma., presso cui elett.te domicilia in Potenza, via (...);

convenuta

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato le società in epigrafe chiamavano in giudizio il supercondominio sopra indicato per sentir annullare una delibera assembleare del 14.10.2016 di approvazione di alcuni lavori di straordinaria amministrazione.

Sosteneva parte attrice l'invalidità della delibera per la mancata convocazione.

In data 5 luglio 2017 si teneva la prima udienza.

All'udienza del 18 settembre 2019 la causa era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini dell'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente vanno esaminate le eccezioni pregiudiziali di rito sollevate da parte convenuta e relative al difetto di legittimazione della Cg. Srl, in quanto mera conduttrice dell'immobile oggetto di causa, e al difetto di interesse della En. S.r.l. in quanto titolare di un numero di millesimi talmente ridotto che il provvedimento richiesto non arrecherebbe alla stessa alcuna utilità concreta.

Va preliminarmente evidenziato che il conduttore, sebbene non sia un comproprietario, non è soggetto giuridico del tutto estraneo alla compagine condominiale.

La legge, infatti prevede che:

- le generalità del conduttore siano comunicate all'amministratore ai fini della corretta tenuta del registro di anagrafe condominiale (art. 1130 n. 6 c.c.);
- la registrazione del contratto di locazione sia comunicata all'amministratore di condominio entro sessanta giorni dalla sua effettuazione (art. 13, primo comma, L n. 431/1998);
- il conduttore abbia diritto di prendere visione dei registri condominiali (art.l 129, secondo comma, c.c.);

- il conduttore abbia diritto di prendere visione della documentazione giustificativa delle spese condominiali (art. 1130-bis c.c.).

Nessuna norma, tuttavia, attribuisce al conduttore il diritto di impugnare le delibere assembleari.

Anzi: l'art. 1137 oc. attribuisce tale diritto al solo condomino.

Ciò dice anche la giurisprudenza affermando che quando la delibera impugnata riguarda "la regolamentazione dell'uso delle parti comuni dell'edificio, ed anche, in parte, limitazioni relative all'utilizzo delle porzioni di proprietà esclusiva non è configurabile un interesse concreto in capo a soggetti diversi dai proprietari condomini, e dunque non è configuratile in capo a terzi estranei, quale rimane pur sempre i) conduttore, la cui eventuale lesione dell'interesse economico che può derivare dal deliberato condominiale è soltanto di natura riflessa e indiretta, e deve trovare soluzione nel rapporto con il locatore proprietario, senza che le esigenze di tutela di interessi patrimoniali, estranei a questioni così interne alla vita condominiale, possano essere portati nel dibattito assembleare e in esso fatti valere in sede di impugnazione" (Trib. Modena 13 luglio 2016).

Va, peraltro, ricordato che, a mente dell'art. 10 della legge n. 392/78, il conduttore ha diritto di partecipazione e voto alle assemblee aventi ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, mentre ha diritto di partecipazione, ma non di voto, alle riunioni nelle quali si discute della modificazione degli altri servizi comuni.

Ragionando sulla norma, pertanto, la Corte di Cassazione ha, dunque, corretto il principio sopra enunciato affermando che "il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 cod. civ., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori" (sul punto Cass. civ. Sez. II, sentenza 23/01/2012, n. 869 e, più di recente Sez. II, sentenza 5/01/2017 n. 151.

Nel caso di specie, tuttavia, la delibera impugnata ha ad oggetto l'esecuzione di lavori straordinari e, dunque, materia nella quale il conduttore non ha legittimazione alcuna.

Conseguentemente, va dichiarala la carenza di legittimazione attiva in capo alla Cg. Srl, in persona del legale rapp.te p.t.

Del tutto priva di fondamento, invece, è l'eccezione relativa alla carenza di interesse ad agire della società titolare del diritto dominicale, nonostante la piccola quota millesimale di spettanza.

Infatti, laddove dovesse accedersi alla tesi di parte convenuta, i condomini potrebbero esercitare i loro diritti dominicali sulle aree comuni e, in particolare, accedere alla tutela giudiziale, solo ove titolari di quote millesimali "consistenti", lettura che non trova riscontro nella lettera della legge e che solleverebbe, inoltre, ove accolta, il problema interpretativo dell'individuazione del limite a) di sotto del quale detta consistenza dovrebbe ritenersi esclusa.

Né è possibile richiamarsi alla cd. prova di resistenza, sostenendo che, in ogni caso, il voto del condomino impugnante non avrebbe avuto alcun peso sul quorum costitutivo e non avrebbe comunque alterato le maggioranze deliberative.

Sull'argomento chiarissimo e da condividere è il ragionamento effettuato dal Tribunale di Roma, Sezione 5, Sentenza 5 novembre 2019, n. 21129 che afferma che del "principio di resistenza" "si può fare, ..., legittima applicazione soltanto ai fini dell'impugnabilità della deliberazione assembleare approvata con il voto determinante di uno o più condòmini che avessero un interesse in conflitto con quello della collettività condominiale, qualora tale deliberazione possa recare danno a quest'ultima.

... Se, invece, come nella fattispecie, vengono dedotti vizi formali (violazione di norme sul procedimento di convocazione o costituzione, insufficienza delle maggioranze, difetti dell'ordine del giorno), allora l'ammissibilità dell'azione non è affatto subordinata alla deduzione e alla prova di uno specifico interesse ad agire diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato (e meno che mai, quindi, della possibilità di ribaltare, con il proprio voto, la decisione contestata), dal momento che "vi è esatta coincidenza tra vizio e interesse" (cfr. Cass. ord., 28 agosto 2018, n. 21227; Cass. 11 febbraio 2010, n. 2999; Cass. 25 agosto 2005, n. 17276; Cass. 23 marzo 2001, n. 4270; Cass. 4 aprile 1997, n. 2912)". Pertanto, deve affermarsi l'interesse ad agire della società En. Srl, in persona del legale rapp.te p.t..

Ciò posto è necessario entrare nel merito della controversia e verificare se, effettivamente, la delibera assembleare impugnata si presenti viziata e vada annullata.

Parte attrice sostiene di non aver ricevuto convocazione alcuna; parte convenuta, al contrario, afferma di averla inviata all'indirizzo comunicato dall'attrice, ma che la raccomandata sarebbe stata restituita al mittente con la dicitura "destinatario sconosciuto"; dal che desumersi la violazione degli obblighi di comunicazione della variazione di sede sociale in capo al condòmino, affermando che le conseguenze giuridiche di tale inadempimento dovrebbero ricadere in danno del condomino medesimo, in particolare in ordine alle ipotesi di mancata ricezione delle convocazioni assembleati.

La tesi non può essere condivisa.

Sul punto si è pronunciata Corte di Cassazione, Sezione 2, Sentenza 28 novembre 2000 n. 15283 la quale ha chiaramente affermato che "l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di

convocazione".

La Corte di Cassazione, in particolare, censurando il ragionamento di una Corte di Appello che aveva ritenuto non sussistere in capo all'amministratore l'obbligo di ricercare il nuovo indirizzo dei condomini, al fine di procedere alle comunicazioni, ha affermato: "Così argomentando, tuttavia, il giudice di appello ha anzitutto un principio erroneo, ritenendo che l'amministratore non sia tenuto ad operare neppure una sia pur minima ricerca dei condomini che trasferitisi in località diversa da quella ove risiedevano precedentemente, non abbiano provveduto a comunicare il nuovo indirizzo. Infatti, come tutti gli incarichi, anche quello di amministratore di un condominio deve essere svolto con l'ordinaria diligenza. E ciò presuppone certamente che, in situazioni come quella di cui trattasi, l'amministratore faccia quanto meno dei tentativi per rintracciare i condomini non più presenti nel precedente recapito, per esempio raccogliendo informazioni dagli altri condomini abitanti nella stessa città, o eventualmente legati da rapporti di amicizia o parentela con coloro che hanno mutato residenza".

La decisione ha trovato recente conferma in Tribunale di Roma, sentenza 2269/2020.

La fattispecie esaminata è sovrapponibile a quella in esame: una società chiedeva l'annullamento di una delibera lamentando di non avere ricevuto l'avviso di convocazione. Il condominio replicava di essere stata proprio la ricorrente a indicare la sede legale al recapito dove era stato spedito l'avviso, e che, solo dopo l'assemblea, l'amministratore aveva appreso del cambio di indirizzo tramite una verifica in Camera di commercio.

Orbene, il Tribunale di Roma, prende le mosse del proprio ragionamento dal "nuovo istituto" dell'anagrafe condominiale.

Ricorda che tra i nuovi obblighi dell'amministratore introdotti con la legge 220/2012 e disciplinato dall'articolo 1130, comma 1, numero 6 del Codice civile, vi è la tenuta del registro d'anagrafe che contiene, tra l'altro, i nominativi dei condomini - siano essi intestatari della proprietà o di diritti reali minori quali, ad esempio, usufrutto o abitazione - e dei titolari di diritti personali di godimento - come ad esempio conduttori e comodatari; le relative generalità, tra cui il codice fiscale, la residenza, il domicilio; i dati catastali di ciascuna unità.

Rileva che alla tenuta di tale registro devono collaborare i condomini, inviando le comunicazioni necessarie ad aggiornarlo.

Tuttavia afferma che, in mancanza, va ribadito il principio di diligenza sancito dalla Cassazione del 2000, in forza del fatto che l'ultima parte dell'articolo 1130, numero 6, all'esito della riforma del 2012, legittima l'amministratore, in caso di mancato o incompleto riscontro del condomino, ad acquisire autonomamente le informazioni.

Nello specifico, il giudice capitolino osserva che "per quanto sia prescritto che i condòmini debbano collaborare con l'amministratore per l'aggiornamento dei dati dell'anagrafe, comunicandogli ogni variazione, è anche stabilito che, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni di variazioni dei dati da parte dei condomini, l'amministratore è tenuto a richiedere, con lettera raccomandata indirizzata al condomino interessato, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, in caso di omessa od incompleta risposta, ad acquisire tutte le informazioni necessarie, addebitando il costo ai responsabili".

Pertanto, il Tribunale di Roma ha affermato che laddove l'amministratore non abbia neppure tentato il rintraccio della nuova sede legale (nel caso di specie agevolmente accessibile da una visura camerale, ben possibile, considerato che il mancato avviso è pervenuto all'amministratore prima della data dell'assemblea, ossia il 10 ottobre, come dichiarato da parte convenuta nella propria comparsa conclusionale a pag. 4, primo comma), la convocazione debba ritenersi come non avvenuta e la delibera sia annullabile ai sensi dell'articolo 66, comma 3 delle disposizioni di attuazione del Codice civile

Conseguentemente, la domanda va accolta e la delibera del 14.10.2016 annullata.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario dr.ssa Caterina Genzano, definitivamente pronunciando sulle domande ed eccezioni, così provvede; accoglie la domanda;

per l'effetto, dichiara l'invalidità della delibera assembleare del 14.10.2016;

condanna il condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento delle spese di lite che liquida nella misura di Euro 2.738,00 oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CAP se dovuti.

Così deciso in Potenza il 10 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 15 luglio 2020.

Massima redazionale

Condominio - Assemblea - Delibera - Impugnazione - Conduttore - Difetto interesse

In tema di condominio, quando la delibera impugnata riguarda la regolamentazione dell'uso delle parti comuni dell'edificio ed anche, in parte, limitazioni relative all'utilizzo delle porzioni di proprietà esclusiva, non è configurabile un interesse concreto in capo a soggetti diversi dai proprietari condòmini e, dunque, in capo a terzi estranei, quale rimane il conduttore, la cui eventuale lesione dell'interesse economico che può derivare dalla delibera condominiale è soltanto di natura riflessa ed indiretta e deve trovare soluzione nel rapporto con il locatore proprietario, senza che le esigenze di tutela di interessi patrimoniali, estranei a questioni interne alla vita condominiale, possano essere portate nel dibattito assembleare e in esso fatte valere in sede di impugnazione.