

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2020

Integrale

Delibera condominiale - Omissioni - Casistica - Annullabilità - Eccezioni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Salerno Seconda Sezione Civile riunita in Camera di Consiglio nelle persone di:

dr. Bruno de Filippis Presidente

dr.ssa Giulia Carleo Consigliere

dr.ssa Rosa D'Apice Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento civile n. 994/2014 avente ad oggetto l'appello avverso la sentenza n. 3984/2014 emessa dal Tribunale di Salerno il 18/7/2014 e depositata il 6/8/2014

TRA

Condominio (...) situato in Mercato San Severino via (...) n. 24 rappresentato e difeso dall'avv. Ad.Su. elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto difensore in Mercato S. Severino alla via (...) - Appellante

E

Ca.An. rappresentato e difeso dall'avv. Sa.No. e dall'avv. Gu.Ca., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Gu.Ca. in Salerno alla via Vito Lembo n. 40 - Appellato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Salerno con sentenza depositata il 6/8/2014, in accoglimento della domanda proposta dal condomino Ca.An. nei confronti del Condominio (...), situato in Mercato San Severino via (...) n. 24, ha annullato la delibera assembleare del 29/7/2009 e ha condannato il convenuto al pagamento delle spese processuali.

Il Giudice a quo, richiamata la pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 4806/2005, ha in primo luogo argomentato che la delibera assembleare del 29/7/2009 è annullabile in quanto dalla disamina del verbale di assemblea del 29/7/2009 si evince che i condomini Ca.An. e Lo.Fr., pur avendo partecipato all'assemblea, non compaiono nell'elenco dei condomini presenti in assemblea e non risulta indicata la loro quota millesimale; l'assenza di tali indicazioni, essenziali per il riscontro della valida costituzione dell'assemblea, è di per sé sola causa di annullamento della delibera assembleare; di poi il Tribunale ha ulteriormente argomentato che il verbale di assemblea, sottoposto al suo vaglio, contiene l'indicazione nominativa soltanto dei condomini che hanno espresso voto contrario e non anche di quelli che hanno votato in senso favorevole alle singole decisioni adottate; " la mancata indicazione nominativa di tutti i condomini presenti, singolarmente o per delega, all'adunanza in esame - prosegue il Giudicante - non consente di stabilire per differenza quanti e quali condomini e per quale valore abbiano espresso voto favorevole alle singole decisioni, ai fini della verifica del quorum richiesto per ciascuna di esse ai sensi dell'art. 1136 c.c..".

Avverso la predetta sentenza il Condominio (...) ha proposto appello con atto di citazione spedito per la notifica a mezzo posta il 4/11/2014; ha criticato le ragioni della decisione impugnata ed ha concluso per l'accoglimento dell'impugnazione con vittoria delle spese processuali del doppio grado di giudizio.

Ca.An., costituitasi in giudizio, ha resistito e relativamente ai motivi di impugnazione della delibera assembleare del 29/7/2009 non esaminati dal Tribunale perché assorbiti ha richiamato il contenuto della memoria di replica depositata il 16/6/2014.

L'appellato ha concluso per il rigetto del gravame ed in ogni caso per l'annullamento della delibera assembleare del 29/7/2009, con vittoria delle spese processuali.

All'udienza celebrata in data 6/6/2019 la Corte ha riservato la causa in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'appello è fondato e, pertanto, va accolto.

2. Il Condominio (...) in primo luogo ha prospettato la violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato fissato dall'art. 112 c.p.c., deducendo che il condomino Ca.An. non ha contestato la valida costituzione dell'assemblea in relazione alla seduta del 29/7/2009 per mancanza del quorum previsto dall'art. 1136 c.c., ma si è limitato a rappresentare che il suo nominativo e quello del condomino Lo.Fr. non comparivano nell'elenco dei condomini presenti riportato nel verbale di assemblea del 29/7/2009.

La censura è priva di pregio.

La domanda di impugnazione proposta dal condomino Ca.An., ai sensi dell'art. 1137 c.c. - come emerge dal ricorso introduttivo del giudizio di primo grado - involge la delibera assembleare del 29/7/2009, adottata in seconda convocazione, dal Condominio (...) in relazione al seguente ordine del giorno: "a) l'esclusione della ditta BA. dall'aggiudicazione dell'appalto per la mancanza dei requisiti richiesti e, precisamente, per mancanza di precedenti esperienze lavorative; b) l'affidamento dei lavori alla ditta Ga. s.r.l., classificatasi al secondo posto; c) l'autorizzazione all'amministratore a stipulare il contratto di appalto con la ditta Ga. s.r.l.; d) il riconoscimento all'amministratore di un contributo spese pari ad Euro 1.200,00; e) l'istituzione di un fondo spese per i lavori di ristrutturazione pari al 10% dell'importo totale dei lavori, come risultante dal contratto di appalto "schema" approvato nell'assemblea del 06.07.2009 da suddividersi secondo le tabelle millesimali da versare in due rate con bonifico sul conto corrente postale intestato al Condominio".

Per quel che qui rileva il ricorrente nell'atto introduttivo ha allegato che nell'elenco dei condomini presenti riportato nel verbale di assemblea del 29/7/2009 " non risulta essere stato inserito il nominativo dell'istante Ca.An., rappresentato per delega dal "presente" Ca.Gi.; non risulta essere stato inserito il nominativo del condomino Lo.Fr. - comproprietario per 1/2 di un'unità immobiliare esistente nel Condominio (...) in uno a Lo.Ge. - che oltretutto è stato eletto alla carica di presidente dell'assemblea; tali "inesattezze" ed "omissioni", quali vizi formali e non mere irregolarità, da sole rendono nulle e/o annullabili le decisioni prese dall'assemblea condominiale".

Ciò posto, osserva la Corte che il vizio di ultrapetizione ricorre quando il Giudice pronuncia oltre i limiti delle pretese e delle eccezioni fatte valere dalla parti ovvero su questioni estranee all'oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene della vita non richiesto o diverso da quello domandato, alterando così uno degli elementi obiettivi di identificazione della domanda, ossia petitum e causa petendi (cfr. Cass. n. 11304/2018; Cass. n. 17897/2019).

Nel caso di specie il raffronto tra la motivazione della sentenza impugnata e la domanda giudiziale articolata da Ca.An. rende evidente come non sia configurabile il lamentato vizio di ultrapetizione giacché il Tribunale, nel rispetto del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, sancito dall'art. 112 c.p.c., ha esaminato uno specifico motivo di impugnazione della delibera assembleare del 29/7/2009 ancorato dal ricorrente al fatto che il nominativo dei condomini Ca.An. e Lo.Fr. non fosse ricompreso nell'elenco nominativo dei condomini presenti all'assemblea condominiale del 29/7/2009.

Va altresì rimarcato - replicando ai rilievi dell'appellante - che la statuizione di annullamento della delibera assembleare non si fonda sul mancato rispetto del quorum fissato dall'art. 1136 c.c., ma sulla considerazione di carattere giuridico che il fatto prospettato dall'attore (la mancata indicazione dei nominativi dei condomini Ca.An. e Lo.Fr. non fosse ricompreso nell'elenco nominativo dei condomini presenti all'assemblea condominiale del 29/7/2009) determina l'annullamento della delibera perché non consente di verificare il rispetto del quorum prescritto dall'art. 1136 c.c..

3. Il Condominio (...) ha ulteriormente censurato la sentenza impugnata, deducendo che il Giudice a quo ha trascurato di considerare che dal verbale di assemblea del 29/7/2009 risultano elementi idonei a riscontrare in concreto il rispetto del quorum fissato dall'art. 1136 c.c.; ciò in quanto: a) dal verbale di assemblea risulta la presenza di 23 o 25 condomini (se si tiene conto anche di Ca.An. e Lo.Fr.) per un totale di 693,95 millesimi; nel contempo Ca.An. non ha contestato che il numero dei condomini presenti in assemblea non fosse in linea con quello previsto dall'art. 1136 c.c.; b) il verbale di assemblea contiene l'indicazione dei condomini che hanno espresso voto contrario, tra cui Ca.An., sicché consente di individuare i condomini che hanno votato in senso favorevole ed anche di determinare la misura del valore dell'edificio rappresentato dai voti

favorevoli posto che l'elenco nominativo dei condomini contiene anche l'indicazione della quota millesimale spettante a ciascun condomino; c) la deliberazione assembleare è stata adottata in relazione a ciascun punto dell'ordine del giorno con un numero di voti corrispondente ad oltre la metà del valore dell'edificio sicché è irrilevante la mancata indicazione della quota millesimale di Ca.An..

La censura è fondata.

In tema di delibere di assemblee condominiali è annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote; tuttavia non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, contenga, tra l'altro, l'elenco dei condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 4806/2005; Cass. n. 18192/2009; cfr. anche Cass. n. 6552/2015 - in quest'ultima pronuncia la Corte di Cassazione si è così espressa: "il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore").

La giurisprudenza di legittimità ha ulteriormente chiarito che, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo aliunde della regolarità delle deliberazioni assunte (cfr. Cass. n. 24132/2009).

Ciò posto, si osserva che il verbale di assemblea del 29/7/2009 contiene un elenco nominativo dei condomini presenti o rappresentati per delega; nell'elenco sono riportati 25 condomini con indicazione della quota millesimale spettante a ciascun di loro; i millesimi ammontano complessivamente ad Euro 749,48; dalla disamina del verbale risulta anche la presenza e la partecipazione all'assemblea dei condomini Ca.An. e Lo.Fr. ancorché il loro nominativo non sia contemplato nel predetto elenco.

L'appellante ha fatto riferimento, invece, a 23 condomini e ad un importo complessivo di 693,95 millesimi, oppure a 25 condomini, considerando anche Ca.An. e Lo.Fr., perché evidentemente non ha considerato Pi.Vi. e Co.Gi. che compaiono nell'elenco nominativo ma che secondo la prospettazione di Ca.An. non fanno più parte del condominio.

Inoltre nel predetto verbale espressamente si legge: a) "l'assemblea all'unanimità esclude la ditta BA. ... vota contro il condomino Ca.An."; b) "l'assemblea all'unanimità dei presenti vota a favore dell'affidamento dei lavori alla ditta Ga. s.r.l. ... votano contro il condomino Ca.An., i condomini Ro., il condomino Gr.Do. e la signora AL.Li. adesso intervenuta in assemblea con conseguente variazione condominiale pari a 25,357"; c) "l'assemblea all'unanimità autorizza l'amministratore a stipulare il contratto di appalto con la ditta Ga. s.r.l. ... votano contro il condomino Ca.An., i condomini Ro., la signora AL.Li., il condomino Gr.Do."; d) "l'assemblea all'unanimità decide di riconoscere all'amministratore un contributo spese. votano contro i condomini Ca.An., Ro., Gr.Do."; e) "l'assemblea all'unanimità decide di istituire un fondo spesa...".

Merita di essere evidenziato: a) che il verbale in questione è riferibile ad un'assemblea di seconda convocazione; tanto emerge dal verbale di prima convocazione del 28/7/2009; b) che l'art. 1136 c.c., nella formulazione ratione temporis applicabile alla fattispecie in esame, ossia prima delle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, quando si tratta di assemblea di seconda convocazione non prevede un quorum costitutivo ma solo le maggioranze con le quali le varie deliberazioni a seconda del loro oggetto debbono essere assunte (cfr. Cass. n. 850/1997); la disposizione normativa, infatti, si limita a fissare la maggioranza (un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio) con cui l'assemblea può validamente deliberare in tutti i casi diversi da quelli indicati nei commi 4 e 5.

Fatta tale precisazione, si osserva che i dati ricavabili dal verbale in questione consentono di procedere alla verifica del quorum fissato dall'art. 1136 c.c..

Invero - premesso che i condomini sono 35 (dato questo ricavabile dai verbali di assemblea del 6/3/2009 e del 29/5/2009 prodotti in giudizio) - si osserva che l'indicazione nominativa dei condomini che hanno espresso voto contrario su ciascun punto dell'ordine del giorno e nel contempo l'indicazione che tutti gli altri condomini hanno espresso voto favorevole consentono di risalire: a) al numero dei voti favorevoli e al conseguente rapporto con il numero complessivo dei partecipanti al condominio; b) ai condomini che hanno espresso voto favorevole riportati

nell'elenco nominativo e, dunque, all'importo complessivo dei millesimi in relazione al valore dell'edificio.

E allora deve concludersi che è possibile procedere alla verifica del quorum fissato dall'art. 1136 c.c., verifica, peraltro, positiva atteso che la delibera in questione ha riportato un numero di voti che rappresenta oltre il terzo dei partecipanti al condominio ed oltre un terzo del valore dell'edificio.

Ne consegue che non sussiste il profilo di invalidità della delibera assembleare configurato dal Giudice di prime cure.

4. Le argomentazioni espone conducono all'accoglimento dell'interposto gravame e alla conseguente riforma della sentenza di primo grado, nel senso che va rigettata la domanda di impugnazione della delibera assembleare del 29/7/2009 proposta da Ca.An..

Per completezza va evidenziato che il principio, sancito dall'art. 346 c.p.c., secondo cui le domande ed eccezioni non accolte o rimaste assorbite in primo grado debbono essere riproposte espressamente, a pena di esclusione dal tema del giudizio di appello, dalla parte pienamente vittoriosa, opera certamente allorché quest'ultima intendesse devolvere al Giudice d'appello un motivo di invalidità della deliberazione dell'assemblea dei condomini diverso da quello accolto nel giudizio di primo grado, essendo ciascuna ragione di annullabilità della delibera basata su una diversa causa petendi (argomentando da Cass. n. 1378/1999).

Nel caso di specie non vi è spazio per la disamina degli ulteriori motivi di impugnazione della delibera assembleare del 29/7/2009 ritenuti assorbiti dal Giudice a quo giacché Ca.An. nella comparsa di costituzione e risposta depositata nel presente grado di giudizio si è limitato a richiamare le difese articolate nella memoria di replica depositata in primo grado in data 16/6/2014; in particolare dalla predetta memoria, benché riportata nella comparsa di costituzione risposta depositata in appello, non è possibile estrapolare le domande formulate nel giudizio di primo grado, trattandosi, all'evidenza, di atto processuale destinato a replicare alle deduzioni avversarie e da illustrare ulteriormente le tesi difensive e non già a contenere le domande sottoposte al vaglio del Giudicante, domande che, come è noto, vanno formulate con l'atto introduttivo del giudizio.

E allora - chiarito che la riproposizione delle domande non esaminate in primo grado, pur se libera da forme, deve essere fatta in modo specifico (cfr. Cass. n. 10796/2009) - non vi è dubbio che il richiamo alla sola memoria di replica ex art. 190 c.p.c., in considerazione della sua funzione, non consente di apprezzare le domande articolate in primo grado e, pertanto, neppure di affermare che le domande assorbite siano state riproposte nel rispetto della disciplina dettata dall'art. 346 c.p.c..

5. In ordine alla regolamentazione delle spese processuali giova ricordare che il Giudice di appello, allorché riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere di ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale sicché viola il principio di cui all'art. 91 c.p.c., il Giudice di merito che ritenga la parte soccombente in un grado di giudizio e, invece, vincitrice in un altro grado (cfr. Cass. n. 9064/2018; Cass. n. 11423/2016; Cass. n. 6259/2014).

E allora tenuto conto dell'esito complessivo della lite e, dunque, della soccombenza di Ca.An., quest'ultimo va condannato al pagamento delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio - da liquidarsi come in dispositivo - in favore del Condominio (...).

P.Q.M.

La Corte di Appello di Salerno, II Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio (...) situato in Mercato San Severino via (...) n. 24 nei confronti di Ca.An. avverso la sentenza n. 3984/2014 emessa dal Tribunale di Salerno il 18/7/2014 e depositata il 6/8/2014, così provvede:

1. accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, rigetta la domanda di impugnazione della delibera assembleare del 29/7/2009 proposta da Ca.An.;
2. condanna Ca.An. al pagamento delle spese processuali del giudizio di primo grado in favore del Condominio (...), spese che liquida in Euro 1.700,00 per compensi oltre rimborso forfettario spese generali, I.V.A. e C.P.A. nella misura e come per legge;
3. condanna Ca.An. al pagamento delle spese processuali del giudizio di secondo grado in favore del Condominio (...), spese che liquida in Euro 2.800,00 per compensi oltre rimborso forfettario spese generali, I.V.A. e C.P.A. nella misura e come per legge.

Così deciso in Salerno il 23 aprile 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 giugno 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2020

Massima redazionale

Delibera condominiale - Omissioni - Casistica - Annullabilità - Eccezioni

E' annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera condominiale il cui verbale contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote. Non è annullabile, tuttavia, la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, contenga, tra l'altro, l'elenco dei condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.. Del resto,

dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo aliunde della regolarità delle deliberazioni assunte.