

Sentenza n. 106/2021 pubbl. il 29/01/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

Sezione Seconda civile

In persona dei Giudici:

Dott.ssa Carmela Alparone Presidente

Dott.ssa Angela Latella Consigliere

Dott. Fabrizio Pelosi Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa tra:

Condominio

APPELLANTE

CONTRO

R srl

APPELLATO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER PARTE APPELLANTE: *Piaccia alla Corte Ecc.ma, contrariis reiectis, in parziale riforma della sentenza gravata, in via principale, previa eventuale rimessione in istruttoria per l'ammissione del capitolo di prova per testi formulata nella seconda memoria e con i testi ivi indicati, respingere il primo motivo di impugnazione avversaria della delibera, perché inammissibile ed infondato, vinte le spese del doppio grado; in subordine, riformare la disciplina delle spese del giudizio di primo grado, ponendole in misura prevalente a carico di R, o, ancora in subordine, compensandole integralmente, vinte in ogni caso le spese del secondo grado, revocando altresì la condanna ex art. 8 DLT28/10; il tutto salva la restituzione, da farsi valere separatamente, di quanto corrisposto in esecuzione della sentenza di primo grado”*

PER PARTE APPELLATA: *“Piaccia alla Corte d’Appello di Genova, contrariis reiectis, previa ogni pronuncia meglio vista e ritenuta eventualmente anche ai sensi degli artt. 342 e/o 348 bis cod. proc. civ.:*

a) dichiarare inammissibile e/o improcedibile e/o infondato e comunque respingere integralmente l’appello proposto dal Condominio;

b) condannare il Condominio alla rifusione dei compensi e delle spese del presente grado di giudizio, con

distrazione a favore del difensore antistatario”.

MOTIVI

R s.r.l. ha citato in giudizio, innanzi al Tribunale di Genova, il Condominio ed ha chiesto di dichiarare nulla e/o comunque di annullare la delibera dell'assemblea del 27 maggio 2014, relativamente al punto n. 5 dell'ordine del giorno.

Il condominio si è costituito in giudizio ed ha concluso per il rigetto delle domande proposte.

All'esito dell'istruttoria, il Tribunale di Genova ha pronunciato la sentenza 2364/16, con la quale ha parzialmente accolto la domanda del condomino ed ha annullato la delibera impugnata, nella parte in cui questa aveva deciso sui criteri con cui ripartire le spese dell'intervento sull'impianto idrico.

Secondo il Tribunale, la delibera in esame risultava indeterminata, in quanto questo prevedeva 2 possibili criteri alternativi, mentre, a verbale, non era stata specificata qual era volontà assembleare, non essendo stato indicato quale criterio fosse stato approvato.

Il Tribunale ha, invece, respinto gli altri due motivi di impugnazione proposti dal condomino, volti ad ottenere l'annullamento della delibera con la quale l'assemblea aveva deciso di sostituire l'impianto di adduzione dell'acqua, in quanto una simile delibera avrebbe dovuto essere adottata dall'unanimità e, comunque, alla formazione della maggioranza avevano concorso anche condomini non legittimati.

Entrambi i motivi di impugnazione sono stati considerati infondati.

Il Tribunale ha, poi, compensato le spese di lite in misura pari a 1/3 ed ha condannato il condominio a rifondere alla controparte le spese di lite.

La sentenza in esame è stata impugnata dal condominio, il quale ha chiesto di riformare la sentenza di primo grado, in quanto era chiaro qual era il criterio prescelto e, comunque, in subordine, la sentenza era erronea, nella parte in cui aveva posto le spese di lite per 2/3 a carico del condominio e le aveva compensate per la quota restante.

R srl si è costituita in giudizio ed ha chiesto di respingere l'appello proposto.

La causa è stata mandata a sentenza, senza necessità di alcuna ulteriore istruttoria e trattenuta in decisione sulle conclusioni proposte dalle parti.

Il condominio ha proposto 2 motivi di appello.

Con il primo, ha censurato la decisione del Tribunale per avere dichiarato invalida, per indeterminatezza, la delibera dell'assemblea inerente l'approvazione del criterio di riparto delle spese di sostituzione dell'impianto idrico.

Secondo l'appellante, il Tribunale aveva sbagliato in quanto:

a) un errore nella verbalizzazione della delibera assunta dall'assemblea aveva determinato un'apparente oscurità della determinazione assembleare finale. Tale incertezza, però, avrebbe potuto essere superata con l'applicazione dei criteri di cui all'art. 1362 e ss c.c., operazione ermeneutica doverosa e che il Tribunale aveva erroneamente pretermesso. Infatti, si era proceduto a mettere in

votazione la prima delle due ipotesi prospettate (divisione delle spese in parti uguali); in questo senso, quindi, vi erano stati voti favorevoli e contrari. Tale conclusione era supportata dal comportamento complessivo delle parti (il criterio della divisione in parti uguali, del resto, era quello già in uso presso il condominio, ragion per cui questo era quello messo per primo ai voti) e dal principio della conservazione degli atti, in quanto era quello che garantiva una qualche efficacia alla delibera.

b) La decisione del Tribunale di non ammettere la prova testimoniale sul punto era infondata, in quanto questa avrebbe fugato ogni dubbio. Tale prova era pienamente ammissibile, in quanto avrebbe assolto ad una funzione chiarificatrice della delibera.

c) La R non aveva alcun interesse ad impugnare la delibera, in quanto il criterio prescelto (ripartizione per quote eguali) era per lei più favorevole, dal punto di vista economico, rispetto a quello di ripartizione per millesimi.

d) Il condomino impugnante non aveva alcun interesse attuale all'impugnazione della delibera, che sarebbe divenuta effettiva e vincolante solo al momento dell'approvazione del consuntivo, potendo, fino ad allora, essere modificata.

Con il secondo motivo di appello, infine, il condominio ha contestato la decisione del Tribunale di considerarla soccombente, quando, invece, 2 motivi di impugnazione su 3 proposti dal condomino erano stati respinti, ragion per cui il Tribunale avrebbe dovuto condannare la società R al rimborso delle spese della controparte o, comunque, compensare le spese di lite.

Infine, il condominio ha chiesto la revoca della condanna alla sanzione per non avere partecipato alla mediazione.

In relazione al primo motivo di appello, si osserva che il verbale dell'assemblea è il seguente: *“Dopo varie discussioni in merito alla divisione delle spese per la modifica all'impianto di adduzione dell'acqua, il Presidente mette alla votazione se ripartire la spesa in parti uguali o in base alla tabella millesimale di proprietà: votano a favore i Sigg. F e delega, D e deleghe, F per millesimi 564,00. Contrari soc. R e P per millesimi 208,00.”*

Va premesso che Cass. 28763/17 afferma che *“Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti”*.

Dalla lettura del verbale risulta chiaramente solo che fu posto in votazione uno dei due criteri proposti; ma non ci sono elementi per ritenere che fu proprio il primo criterio proposto ad ottenere la maggioranza dei voti favorevoli.

E' evidente che manca un passaggio decisivo per identificare l'oggetto della votazione.

Tale omissione non può essere colmata certo facendo riferimento ai criteri di cui all'art. 1362 c.c., dal momento che nessuna espressione usata rimanda alla prima opzione, né ricorrendo al comportamento complessivo delle parti, dato che non ci sono elementi per ritenere che i condomini intendessero confermare il criterio precedentemente adottato, né applicando il principio di cui all'art. 1367 c.c., dal momento che entrambe le opzioni avrebbero consentito alla delibera di produrre effetti; ma il punto è capire quale fu la scelta dell'assemblea.

Neppure è possibile ricorrere alla prova per testi per chiarire ogni dubbio, come, invece, indicato da parte appellante.

La volontà dell'assemblea deve risultare in forma documentale, secondo quanto previsto dall'art. 1136 c.c.

La giurisprudenza ritiene che vi sia un vero e proprio obbligo di redazione del verbale anche nel caso in cui nessuna decisione venga deliberata dall'assemblea, in quanto essa costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, etc.), la cui inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge (Cass. 5014/99).

Il verbale dell'assemblea, infatti, costituisce la fonte di informazione e di prova in merito a tutte le decisioni assunte dall'organo sovrano del condominio e, cioè, l'assemblea dei condomini ed è volto a consentire un adeguato controllo, formale e sostanziale, della validità e legittimità di tali decisioni, tant'è che il c.c. prescrive la tenuta da parte dell'amministratore di un registro dei verbali e l'eventuale inadempimento costituisce motivo di revoca dell'amministratore (artt. 1129, co. 12, n. 7 e 1130 n. 7 c.c.)

L'importanza del verbale è, quindi, evidente, ove si consideri che questo costituisce l'unica fonte di conoscenza delle decisioni assembleari per il condomino assente e che dalla sua comunicazione decorre il termine per impugnare la delibera, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Per queste ragioni, non è accettabile un contenuto "a sorpresa", che emerga magari a distanza di tempo, proprio tramite testimoni, quando i termini per impugnare sono preclusi.

Deve, quindi, escludersi il ricorso alla prova testimoniale per definire il contenuto della decisione assembleare. Infatti, una simile conclusione rischia di tradire quelle esigenze di certezza e di tutela degli assenti cui si è fatto cenno prima.

Si discute se la forma scritta del contenuto delle delibere sia ad substantiam o ad probationem.

In ogni caso, si applica la disciplina dell'art. 2722 e 2725 c.c.

La giurisprudenza ammette sì che il divieto contenuto in tali norme non operi quando la prova

testimoniale serva a fornire elementi idonei a chiarire o interpretare il contenuto del documento, ma non quando, diversamente, essa serve per identificare gli elementi essenziali del documento. Così, nel caso di specie, in cui la prova testimoniale sarebbe finalizzata a sopperire alla mancanza dell'oggetto della votazione (qual era la decisione approvata dall'assemblea).

Ne discende che correttamente il Tribunale non ha dato corso alla prova testimoniale per essere la causa documentale.

Quanto al difetto di interesse del condomino all'impugnazione della delibera, si osserva che, da un lato, il punto è proprio quello di capire qual è il criterio prescelto; in quest'ottica, l'interesse del condominio ad avere chiarezza in relazione al criterio di ripartizione prescelto supera ogni eventuale maggior o minor convenienza economica.

Infine, parte appellante ha sostenuto che la delibera non sarebbe efficace, in quanto potrebbe sempre essere modificata in sede di rendiconto. Ciò, però, è una pura eventualità, mentre, per il resto, si applica il principio posto dall'art. 1137, co. 1, c.c. secondo cui le delibere sono obbligatorie per i condomini.

Con il secondo motivo di appello, il condominio ha contestato la condanna alle spese di lite per 2/3 sostenute dall'appellato.

Secondo il condominio, infatti, era la società Rondine ad essere soccombente e, al più, sarebbe stata configurabile una soccombenza reciproca tale da giustificare la compensazione delle spese di lite.

Va premesso che, secondo la giurisprudenza, in caso di accoglimento parziale della domanda il giudice può, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., compensare in tutto o in parte le spese sostenute dalla parte vittoriosa, ma questa non può essere condannata neppure parzialmente a rifondere le spese della controparte (Cass. 26918/18).

Nel caso di specie, peraltro, le parti sono risultate reciprocamente soccombenti e stante l'equivalenza delle domande proposte, deve essere disposta la compensazione integrale delle spese di lite.

Parte appellante, senza formulare alcun motivo di appello, ha chiesto la revoca dell'ordinanza disposta dal Tribunale con cui questo l'ha condannata alla sanzione di cui all'art. 5 del Dlgs 28/10, in quanto il condominio non aveva partecipato al procedimento di mediazione.

Secondo il condominio, la mancata partecipazione si giustificava per l'inutilità della procedura conciliativa alla luce delle pretese temerarie della controparte.

Va premesso che, secondo la Cassazione (si vedano le ord. 2030/18 e 2031/18), tali sanzioni sono impugnabili con l'appello, non essendo applicabile la previsione di cui all'art. 179 c.p.c.

Nel merito, il ricorso è infondato.

Infatti, ritenere che la parte, che sostenga di avere dalla sua tutte le ragioni del mondo o che non

abbia alcuna intenzione di fare concessioni alla controparte, possa astenersi dal partecipare alla mediazione, significherebbe tradire lo spirito della riforma.

La funzione della mediazione è proprio quella di comporre la lite, riattivando il dialogo tra le parti e inducendole ad una reciproca comprensione delle rispettive opinioni, proprio quando ciascuna di queste è convinta della bontà delle proprie ragioni. Lo scopo della mediazione obbligatoria è evitare il ricorso al Giudice, innanzi al quale verranno in rilievo le argomentazioni in ordine alla fondatezza delle rispettive pretese.

Irrilevante è la prognosi di impossibilità di una conciliazione, in quanto l'introduzione di tale istituto è stata determinata dalla necessità di consentire alle parti di trovare un accordo amichevole, proprio laddove questo non sia raggiungibile con i soli mezzi di cui i contendenti ed i loro procuratori dispongono.

In sostanza, nello spirito della norma che disciplina lo svolgimento del procedimento di mediazione, la partecipazione delle parti, sia al primo incontro che agli incontri successivi, rappresenta una condotta assolutamente doverosa, che le stesse non possono omettere, se non in presenza di un giustificato motivo impeditivo che abbia i caratteri della assolutezza e della non temporaneità.

Oltre tutto, nel caso di specie, la valutazione compiuta dal condominio di manifesta infondatezza delle ragioni della controparte è stata smentita dall'esito del giudizio.

Ne discende che non c'è alcuna ragione per disporre la revoca.

Per quanto riguarda le spese di lite del giudizio di appello, considerata la maggiore soccombenza del condominio, queste vengono poste a carico dell'appellante e vengono liquidate secondo i parametri medi per la fase introduttiva e di studio e minimi per la fase decisoria (tenuto conto del fatto che nulla di nuovo è emerso nel corso del giudizio), valore indeterminabile complessità bassa.

PQM

In parziale riforma della sentenza del Tribunale di Genova 2364/16;

compensa integralmente le spese di lite del giudizio di primo grado;

conferma nel resto la sentenza di primo grado;

condanna il condominio a rifondere a R srl le spese di lite del giudizio di appello che liquida in euro 4.963,00,00 per compensi, oltre accessori di legge se dovuti e spese generali al 15%.

Genova 27 gennaio 2021

Il Consigliere relatore Il Presidente

Fabrizio Pelosi Carmela Alparone