

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Nola | **Civile** | **Sentenza** | 29 settembre 2020 | **n. 1376**

Data udienza 28 settembre 2020

Integrale

Condominio - Convocazione dell'assemblea condominiale - Ordine del giorno - Obbligo di preventiva informazione dei condomini - Genericità dell'avviso - Invalidità della delibera - Presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NOLA

Il Tribunale di Nola, in composizione monocratica, in persona del GOP avv. Antonio Ruggiero ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 5664/2013 del R.G. contenzioso vertente

TRA

(...), (...), elettivamente domiciliato in Nola alla via (...), presso lo studio dell'avv. Antonio RUSSO, dal quale è rappresentato e difeso giusta procura a margine della citazione,

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA (...), (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Sant'Anastasia alla via (...), n. 61, presso lo studio dell'avv. Pa.IA., dalla quale è rappresentato e difeso giusta procura a margine della comparsa di risposta ,

CONVENUTO

Avente ad oggetto: impugnazione delibera assembleare.

CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 25.07.2013 il signor (...) conveniva in giudizio il Condominio via (...), sito in S. alla via omonima, asserendo di essere proprietario di un appartamento su due livelli con accesso da via (...), n. 12; che in data 16 maggio 2012 i proprietari delle unità immobiliari insistenti su detta via privata avevano costituito il Condominio Via (...) al solo fine di provvedere al rifacimento del cortile condominiale (cd. condominio di scopo); che alla successiva assemblea dell'11 giugno 2020 i condomini avevano affidato all'arch. (...) di predisporre il progetto dei lavori a farsi e del relativo computo metrico; che sul cortile da ristrutturare insistevano un forno a legna ed una cisterna per l'acqua; che il progetto elaborato dall'arch. (...) non prevedeva alcun intervento sui predetti comodi; che in data 16 giugno 2013 l'assemblea, riunitasi in seconda convocazione, aveva deliberato sul seguente ordine del giorno "1) progetto aggiornato per la sistemazione del piazzale condominiale redatto dall'arch. (...) - discussione e approvazione; 2) Tabelle millesimali - discussione e approvazione; 3) Regolamento di condominio - discussione e approvazione"; che l'istante non aveva potuto partecipare all'assemblea; che i condomini presenti avevano così deliberato sul primo punto: "...i condomini presenti approvano il progetto in discussione con espressa riserva di far apportare delle rettifiche, che sebbene non stravolgono il citato progetto, possono scongiurare con maggiore probabilità ogni eventuale futuro problema di allagamento del piazzale e altre disfunzionalità tecniche ed estetiche..." - "...i condomini presenti si rendono disponibili ad approvare il progetto definitivo purché vengano apportate le seguenti modifiche: 1) inserimento di n. 1 caditoia all'altezza della proprietà (...), difatti sostituendo quella già esistente; 2) riutilizzare il pozzo di proprietà comune presente nel cortile prevedendo una condotta pluviale che termini la sua corsa nel suddetto pozzo, ciò consentirà alle acque di scolo di avere un ulteriore via di fuga oltre che per consentire ai sigg.ri proprietari di utilizzare le acque accumulate per gli usi più consoni. Tale opera dovrà necessariamente considerare lo stato in cui attualmente versa il pozzo, gli eventuali interventi di bonifica e ripristino delle pareti del pozzo verranno effettuati ed eseguiti in corso d'opera..." - "...onerano l'amministratore di riferire all'arch. (...) della necessità di modificare la quota del piazzale in corrispondenza del limite della proprietà di (...) e ciò perché il progetto prevede in fase realizzativa un rialzo antistante l'immobile di proprietà della stessa che risulta antiestetico oltre che di indubbia comodità e inevitabilmente comporta un ulteriore aggravio dei costi per la realizzazione a carico di tutti i condomini..."; sul secondo punto, poi, così deliberava: "...dopo una scrupolosa discussione alla presenza dell'arch. (...), che ha provveduto alla redazione delle tabelle millesimali, è emersa la necessità di modificare e rettificare

alcuni criterio e/o coefficienti utilizzati dal tecnico, a tale scopo verrà effettuato un ulteriore sopralluogo presso il condominio per chiarire e risolvere ogni eventuale incongruenza..."; sul terzo punto, invece, la delibera veniva rinviata a successiva assemblea; che le predette delibere dovevano considerarsi invalide, in quanto sottoponevano l'approvazione a riserve e rettifiche tecniche del progetto non indicate nell'avviso di convocazione e, pertanto, non rese note ai condomini assenti; che il Condominio di via (...) non poteva considerarsi un condominio con delle parti comuni, in quanto costituito da edifici distinti e destinato ad un unico scopo temporaneo; che esso doveva giuridicamente qualificarsi come consorzio di fatto e come tale poteva essere sciolto; che esso istante intendeva recedere dallo stesso; che la Delib. del 18 giugno 2013 doveva ritenersi invalida per i seguenti motivi: omessa verifica preliminare della regolarità delle convocazione, mancata convocazione degli eredi di (...), convocazione di soggetti non legittimati a partecipare (...), incertezza sul nome del soggetto con funzioni di segretario (tale sig. (...)), mancata allegazione delle deleghe conferite a (...), incompletezza dell'ordine del giorno e non attinenza allo stesso della delibera adottata, violazione del disposto dell'art. 1117 ter c.c..

Tanto esposto, l'attore domandava accertarsi la natura di consorzio di fatto del condominio di via (...) con conseguente diritto di recederne e dichiararsi l'invalidità delle delibera impugnata.

Si costituiva in giudizio il Condominio di via (...), il quale eccepiva la natura senz'altro condominiale del cortile comune rappresentando esso l'unica via di accesso alle singole unità abitative ed essendo ad esso sottoposta una comune condotta fognaria; che la natura di condominio era confermata dal disposto dell'art. 1117 bis c.c., che estendeva l'applicazione delle norme del condominio anche in caso di beni al servizio di più edifici distinti; che il condominio non era stato costituito per un unico scopo e con durata temporanea, essendo tale solo la carica di amministratore dell'avv. I.; che, trattandosi di condominio e quindi di comunione forzosa ed indivisibile, era da escludere ogni facoltà di recesso dallo stesso; che le nuove disposizioni sul condominio invocate dall'attore erano inapplicabili al caso in esame, in quanto la delibera era stata adottata prima della loro entrata in vigore; che non sussistevano i vizi di validità della delibera essendo valida la convocazione ed essendo presenti solo i condomini o soggetti da loro delegati; che nell'incarico conferito all'arch. (...) di predisporre il progetto di rifacimento del cortile era implicitamente incluso anche quello di intervenire sul forno e sulla cisterna ivi presenti; che le rettifiche richieste al progetto erano il frutto della discussione avvenuta in assemblea; che non vi era stata alcuna innovazione o modifica della destinazione d'uso della cisterna già destinata alla raccolta delle acque piovane; che difettava l'interesse ad agire dell'attore, in quanto dalla delibera impugnata egli non avrebbe subito alcun pregiudizio essendo titolare di un numero di millesimi tali da non poter incidere sul deliberato; che la delibera impugnata non era comunque eseguibile dovendo l'arch. (...) aggiungere al progetto le modifiche richieste da approvare in successiva assemblea.

Tanto esposto, il Condominio chiedeva dichiararsi l'inammissibilità del ricorso e la natura condominiale del cortile comune e nel merito rigettare la domanda attorea.

All'udienza del 06.03.2014 erano concessi alle parti i termini ex art. 183 c.p.c..

Nella sua memoria di primo termine l'attore faceva rilevare che nella successiva assemblea tenutasi il 03.12.2013, cui anch'egli aveva partecipato tramite suo delegato, il progetto oggetto delle delibera impugnata non era stato approvato determinandosi così la cessazione della materia del contendere.

Con ordinanza del 04.12.2014 la causa veniva nuovamente rinviata per la precisazione delle conclusioni rassegnate, poi, all'udienza del 07.01.2016.

Riservata a sentenza con i termini ex art. 190 c.p.c. la causa veniva rimessa sul ruolo per l'espletamento di una consulenza diretta ad accertare la natura condominiale del cortile.

L'incarico veniva conferito all'arch. (...), che assumeva la funzione all'udienza del 29.09.2016.

La relazione finale veniva depositata in data 09.03.2017.

Con ordinanza del 12.05.2017 la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni, che venivano rassegnate all'udienza del 04.06.2020.

Riservata la causa in decisione alle parti erano concessi i termini ex art. 190 c.p.c..

La prima questione che si ritiene di dover esaminare è quella relativa alla natura giuridica del Condominio Via (...), che a parere dell'attore costituirebbe un consorzio di fatto fra proprietari di immobili distinti in più edifici, cui viene comunemente attribuita la natura di associazione non riconosciuta ed avente lo scopo di provvedere alla gestione delle parti e dei servizi comuni di una determinata zona residenziale.

Tale istituto, pur presentando forti analogie con il condominio (o supercondominio) se ne differenzia, in quanto mentre il condominio è una forma di proprietà derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali con la conseguenza che il carattere di immobile condominiale è una *qualitas fundi* che inerisce al bene e lo segue con i relativi oneri presso qualsiasi acquirente, il consorzio, che ha un livello di organizzazione più elevato, appartiene alla categoria delle associazioni con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, pur potendo tale volontà essere ricavata da presunzioni o da fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso nel consorzio oppure l'utilizzazione concreta dei servizi messi a disposizione dei partecipanti (in tal senso si è espressa Cass. 4199/1984).

Il condominio ed il consorzio, pur essendo figure simili, si differenziano profondamente tra loro per una serie di caratteristiche particolari. Da ciò deriva che la normativa in materia di condominio non è applicabile automaticamente al consorzio. I soci del consorzio, infatti, possono decidere autonomamente di recedere dal contratto consortile, nel qual caso non possono essere obbligati a partecipare alle spese comuni (in tal senso Cass. 11035/2015).

Dopo tale breve premessa è possibile affermare che il criterio distintivo tra un consorzio fra edifici e il condominio risieda nella natura necessariamente accessoria del bene comune alle unità di proprietà esclusiva. In altri termini, perché vi sia condominio e non consorzio è necessario che vi sia un collegamento funzionale del bene comune alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Orbene, nel caso in esame non si può escludere la sussistenza di detto collegamento funzionale visto che la strada privata ed il cortile rappresentano per le distinte unità abitative l'unica via di accesso. Ne consegue che il singolo proprietario non possa prescindere dall'uso del bene e, quindi, non possa sottrarsi all'onere di sopportare le spese necessarie alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale assunto è stato confermato anche dal consulente d'ufficio, le cui conclusioni si condividono integralmente anche perché prive di vizi logici e contraddizioni.

Né vale l'eccezione relativa alla inapplicabilità *ratione temporis* alla fattispecie in esame dell'art. 1117 bis c.c., in quanto l'ipotesi del supercondominio anche se all'epoca non era espressamente disciplinata era, comunque, generalmente ammessa in giurisprudenza (Cass. 13883/2010).

La domanda attorea di accertamento dell'esistenza di un consorzio tra edifici andrà, dunque, rigettata.

Passiamo ora ad esaminare la questione relativa all'impugnazione della delibera condominiale del 18.06.2013.

Vi è da rilevare, in via preliminare, che detta delibera è stata poi seguita in data 03.12.2013 da altra delibera avente lo stesso ordine del giorno, con la quale l'assemblea, con la partecipazione anche del condomino (...), tramite delegato, non approvava il progetto elaborato dall'arch. (...).

In virtù di detta successiva delibera l'attore nella sua memoria ex art. 183 n. 1 c.p.c. affermava essere intervenuta la cessazione della materia del contendere, per cui, rinunciando implicitamente alla domanda di impugnazione, limitava la domanda originaria al solo accertamento dell'esistenza di un consorzio.

Giurisprudenza consolidata afferma che "La disposizione dell'art. 2377, comma 8, c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici". (Cass. 6304/1995).

Tenuto conto che i vizi contestati dall'attore attenevano principalmente ad irregolarità formali riscontrate nella convocazione, nella redazione del verbale e nelle maggioranze richieste si deve ritenere, alla luce della succitata giurisprudenza, che, avendo la successiva Delib. del 03 dicembre 2013 sanato tutte le irregolarità summenzionate, vada dichiarata sul punto la cessata materia del contendere.

Resta però la necessità di valutare la fondatezza della domanda attorea al fine della regolamentazione delle spese secondo il noto principio della soccombenza virtuale.

Va in primis esaminata l'eccezione preliminare di carenza di interesse ad agire sollevata dal convenuto.

Per poter ritenere sussistente detto interesse occorre, infatti, che dalla delibera impugnata possa derivare per il condomino ricorrente un pregiudizio concreto.

Orbene, da un'attenta lettura del contenuto della delibera si può rilevare che alcun concreto pregiudizio poteva da essa derivare, in quanto sostanzialmente alcuno dei punti all'ordine del giorno era stato approvato e la valutazione del progetto dell'arch. (...) era stata di fatto rinviata, come poi avvenuto, ad altra successiva assemblea. Il signor (...), dunque, benché assente all'assemblea avrebbe potuto lo stesso manifestare il suo disappunto alle rettifiche, che volevano apportarsi al progetto, nella successiva assemblea manifestando in quella sede un voto contrario alla necessaria approvazione.

Quanto, poi, alle contestate irregolarità formali, che avrebbero potuto, comunque, legittimarne l'impugnativa, si osserva che il convenuto ha prodotto in atti le deleghe ai soggetti intervenuti, che hanno chiarito e colmato le incompletezze presenti nel verbale comunicato.

Ciò che però il Condominio non ha chiarito è se con la convocazione era stata inviata o meno all'attore anche una copia del progetto aggiornato da approvare, in modo da consentirgli di valutare o meno la necessità di partecipare all'assemblea. Lo stesso, infatti, non risulta allegato alla convocazione.

La giurisprudenza, infatti, ha affermato che "L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione

della "ratio" di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure "aliunde", era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea". (così Cass. 63/2006).

Nonostante la mancata allegazione, dal tenore letterale della citazione si desume che il condomino (...) fosse comunque a conoscenza del progetto originario e della sua versione aggiornata, in quanto riferisce che lo stesso non prevedeva alcun intervento sui comodi presenti nel cortile; orbene, una simile affermazione presuppone che egli avesse contezza del contenuto del progetto e dei lavori che si sarebbero dovuti approvare nell'assemblea del 18.06.2013.

La domanda di impugnazione, pertanto, deve considerarsi non meritevole di accoglimento. Le spese di giudizio, dunque, per il principio della soccombenza virtuale saranno poste a carico dell'attore e liquidate come da dispositivo.

Anche quelle sostenute per la consulenza d'ufficio, già liquidate con separato decreto, saranno poste integralmente e definitivamente a carico dell'attore.

P.Q.M.

il Tribunale pronunciando definitivamente sulle domande di cui all'atto di citazione notificato in data 25.07.2013 da (...) al Condominio di Via (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, rigettata ogni contraria istanza, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda di accertamento dell'esistenza di un consorzio tra edifici proposta dall'attore;
- 2) Dichiarare l'estinzione della domanda di impugnazione della Delib. del 18 giugno 2013 per sopravvenuta cessazione della materia del contendere;
- 3) Condanna l'attore (...) al pagamento in favore del Condominio via (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, delle spese di giudizio, che si liquidano in Euro 2.000,00, oltre spese generali pari al 15% del compenso, I.V.A. e C.P.A. come per legge con attribuzione all'avv. (...) dichiaratasi antistataria.
- 4) Pone le spese sostenute per la consulenza d'ufficio, già liquidate con separato decreto, integralmente e definitivamente a carico dell'attore (...).

Così deciso in Nola il 28 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 29 settembre 2020.