Sentenza n. 1667/2021 pubbl. il 08/04/2021 RG n. 26519/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 26519/19 promossa da:

RP ATTORE

contro

CONDOMINIO CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PARTE ATTRICE:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione previe le declaratorie del caso tutte

Nel merito In via principale *Accertare l'invalidità della convocazione ricevuta da parte attrice che non ha permesso alla stessa di partecipare alla seduta assembleare del 30.05.2019 e per l'effetto dichiarare l'invalidità, la nullità, l'annullabilità, l'illegittimità ovvero l'inefficacia della delibera assembleare assunta in data 30.05.2019 in relazione a tutti i punti all'ordine del giorno.*

In via subordinata *Accertare e per l'effetto dichiarare l'invalidità, la nullità, l'annullabilità, l'illegittimità ovvero l'inefficacia della delibera assembleare assunta in data 30.05.2019 in relazione ai punti 1) e 3) dell'odg in quanto le tabelle di ripartizione addebitano alla sig.ra Ricossa spese personali che tali non sono, spese già pagate ed incassate dal Condominio e omettono di indicare tutte le somme versate dall'attrice anche a seguito della precedente procedura esecutiva.*

In via istruttoria *Ammettere la prova per interpello e testi sui capi indicati in atto di citazione preceduti dalla locuzione di rito "Vero che", anche in materia contraria. In caso di contestazione disporre ctu contabile al fine di verificare l'esattezza delle somme*

contenute nel consuntivo e nel preventivo ed addebitate alla parte attrice.

In ogni caso *Con vittoria di spese per compensi, oltre rimborso forfetario, Iva, cpa, esposti, tassa di registro e successive spese occorrende del giudizio ordinario nonché del procedimento di mediazione.*

Con espressa riserva di agire per i titoli non dedotti in giudizio.

PARTE CONVENUTA:

Reietta ogni contraria istanza, eccezione e/o deduzione

Previe quelle declaratorie e quegli incombenti di rito e d'istruttoria

Voglia il Tribunale di Torino respingere l'impugnazione.

Vinte le spese.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, notificato in data 24.10.2019, parte attrice citava in giudizio il condominio convenuto al fine di sentire dichiarata la invalidità della convocazione ricevuta per l'assemblea condominiale del 30.5.2019 e per l'effetto dichiarare l'invalidità ovvero la nullità ovvero l'annullabilità ovvero l'illegittimità ovvero l'inefficacia della delibera assembleare, assunta in data 30.05.2019 in relazione a tutti i punti all'ordine del giorno; in particolare esponeva che l'avviso di convocazione inviato alla sig.ra R riportava quale data di assemblea il giorno 30.4.2017 alle ore 18,00 così impedendole la partecipazione all'assemblea; con la delibera assunta in data 30.5.2019 l'assemblea aveva disposto fra l'altro: al punto 1) dell'ordine del giorno l'approvazione del bilancio consuntivo, gestione ordinaria 2018 e relativo riparto spese; al punto 3) dell'ordine del giorno l'approvazione del bilancio preventivo gestione ordinaria 2019 e relativo riparto spese. In particolare, evidenziava che all'esito della procedura esecutiva RGE 561/16, nel corso della quale aveva chiesto la conversione del pignoramento, concluso con la sostituzione dei beni pignorati e la cancellazione del pignoramento con il versamento dell'intera somma, aveva provveduto al pagamento delle spese condominiali relative al preventivo spese ordinarie 2015, rata del 30.07.2015 per € 5620,99, alle spese straordinarie tetto per € 700,00 e alle spese di riscaldamento 2014/2015 per € 3309,77; tuttavia, con un documento datato 9.10.2018 il condominio le aveva richiesto il pagamento di euro 21.702,82 per i titoli poi riportati nel rendiconto 2018 e nel preventivo 2019 approvati con la delibera impugnata e con i quali le venivano nuovamente richieste le rate di gestione straordinaria relative al tetto dal

15.01.2011 al 15.05.2011 per un totale di € 700,00 già oggetto di pagamento; le spese di riscaldamento per € 4997,70 già estinto fino alla stagione 2014/15; le spese di gestione ordinaria per € 14.324,40 già estinto fino alla stagione 2015; inoltre a titolo di spese personali erano richiesti € 2598,00 a titolo spese legali per una controversia tra il Condominio ed il proprio legale che aveva visto soccombente il Condominio nel suo complesso e € 1801,06 a titolo di spese legali per recupero del debito con la sig.ra R già corrisposte da quest'ultima con la conversione del pignoramento.

Dopo aver argomentato in merito al comportamento extra processuale del condominio e del suo amministratore concludeva come indicato in epigrafe.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, in persona dell'amministratore *pro tempore*, il quale contestava in fatto e in diritto le pretese avversarie e ne chiedeva il rigetto. Evidenziava che l'errore materiale in cui era incorso nella convocazione dell'assemblea del 30.5.2019 era stato prontamente corretto con l'invio di raccomandata in data 23.5.2019. Evidenziava che le somme indicate come dovute, effetto di riporti dai consuntivi degli anni precedenti, fossero state approvate dalle assemblee all'uopo convocate con delibere mai impugnate dalla parte attrice. Concludeva chiedendo il rigetto dell'impugnazione e la condanna alle spese della parte attrice.

Senza necessità di svolgere attività istruttoria all'udienza del 18.12.2020 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe indicate ed il giudice tratteneva la causa a decisione.

2. La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui alla seguente motivazione.

Oggetto di impugnazione ex art 1137 c.c. è la delibera assembleare del 30.5.2019 della quale l'attrice lamenta la nullità con riferimento a due profili: la mancata convocazione dell'assemblea in violazione dell'art 66 disp att. Codice civile e la irregolare indicazione delle poste a debito della sig.ra R nel relativo verbale di approvazione.

Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 13013/2000), "Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 cod. civ., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate

maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare". E ancora "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (Cass S.U. 7.3.2005 n. 4806).

Entrambi i profili attengono, quindi, all'annullabilità della delibera e sono fondati per i seguenti motivi.

L'art 66 disp att. c.c. prevede che "l'avviso di convocazione contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione a mezzo raccomandata .."; nel caso all'esame del Tribunale la convocazione con l'indicazione della data corretta risulta spedita il 24.5.2019, con avviso di giacenza in data 28.5.2019 e restituita per compiuta giacenza in data successiva rispetto alla data di convocazione dell'assemblea cosicché deve ritenersi tardiva (cfr doc. 7 e 8 convenuto). Infatti "Ogni condomino ha il diritto di intervenire all' assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione, previsto dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. nel testo vigente "ratione temporis", quale atto unilaterale recettizio, sia, non solo, inviato, ma anche ricevuto nel termine ivi stabilito di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione" (Cass. n. 24041/2020).

La spedizione della raccomandata in data 24.5.2019, giacente all'ufficio postale dal 28.5.2019, da un lato, non sana l'errore nella convocazione spedita con l'indicazione della

data del 30.4.2017 per la riunione dell'assemblea condominiale, dall'altro, è tardiva perché, anche in caso di collaborazione del destinatario, sarebbe stata ricevuta fuori termine.
Sotto questo profilo si ricorda che "In tema di condominio, l'avviso di convocazione dell'assemblea, ex art. 66 disp. att. c.c. (nel testo applicabile "ratione temporis"), è un atto unilaterale recettizio onde, ai fini della prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio dimostri la data in cui esso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, ex art. 1335 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il ritiro (Cass.n. 23396/17).
La delibera del 30.5.2019 è quindi annullabile sempre secondo il disposto dell'art. 66 co. 3 disp att. c.c. "In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".
La diversa ricostruzione del convenuto secondo il quale usando l'ordinaria diligenza si sarebbe potuta individuare l'esatta data di convocazione dell'assemblea non convince perché l'errore nell'indicazione della data (30.4.2017) portava comunque il destinatario a ritenere errata anche l'indicazione dell'orario di convocazione in relazione al quale non vi erano elementi dai quali dedurre, con l'ordinaria diligenza, l'orario corretto considerato che la prima adunanza era convocata per le ore 12,00.
Quanto all'ulteriore censura di invalidità della delibera impugnata, formulata in via subordinata ma a tutti gli effetti autonoma domanda (vd Cass. n. 42/1967), rappresentata dalla contestazione delle somme indicate a debito della sig.ra R come approvate dall'assemblea in data 30.5.2019, si evidenzia che la delibera nulla ha disposto in ordine alla ripartizione delle spese di riscaldamento.
Lamenta l'attrice che sono riportate nel doc 10 di parte convenuta spese di riscaldamento per euro 5880,11 scadenti a gennaio 2019, evidentemente risultato dal riporto degli anni precedenti, già corrisposte con il pagamento della somma di euro 14238,48 nel corso della procedura esecutiva conclusa con la conversione del pignoramento.
Tuttavia, l'approvazione del preventivo riscaldamento stagione 2018/2019 (doc 11) non ha

formato oggetto della delibera condominiale del 30.5.2019 qui impugnata.
E' fondata, sul punto, l'eccezione del convenuto con la quale ha rilevato la decadenza dal termine perentorio di cui all'art 1137 co. 2 c.c. per non avere l'attrice impugnato tempestivamente la relativa delibera.
Quanto alle spese di gestione ordinaria, indicate nel preventivo 2019 in euro 16096,86, quale saldo a debito dell'esercizio precedente, l'attrice evidenzia di aver già corrisposto la somma di euro 5620,99 richiesta con il ricorso per decreto ingiuntivo, mediante il pagamento di euro 14238,48 effettuato nel corso della procedura esecutiva. Con successiva produzione, allegata alla seconda memoria ex art 183 c.p.c., il condominio ha prodotto i rendiconto della gestione ordinaria del 2014 e del 2015 che riportano saldi crescenti di gestione a debito per l'attrice, poi riportati negli anni successivi (cfr rendiconto ordinaria 2014, 2015 e preventivo ordinaria 2016 e 2017); dalla somma indicata al preventivo 2019 vanno quindi detratti euro 5620,99 corrisposti in sede di conversione del pignoramento. Infatti, detto debito risulta estinto come emerge dal verbale di udienza del 19.9.2018 nella procedura esecutiva RGE 561/16 nel quale il creditore procedente (condominio) e il debitore esecutato (R) danno atto che la sig.ra R "ha integralmente estinto il proprio debito" (doc 5 attore). Alla data del 30.5.2019, con l'approvazione del rendiconto 2018, la somma non doveva più figurare a debito della parte attrice.
Quanto alle spese straordinarie di rifacimento tetto, gestione 2011, per euro 700, risultano approvate dall'assemblea con delibera del 2009 (cfr ricorso per decreto ingiuntivo) ma non è allegato dalla parte attrice dove risultino indicate a debito della sig.ra R nel consuntivo 2018 o nel preventivo 2019 approvati con la delibera qui impugnata.
Infine, quanto alle spese personali imputate alla parte attrice per euro 2598,00, relative alla condanna del condominio nell'ambito di una controversia con il proprio legale, e per euro 1801,06 a titolo di spese legali sostenute dal condominio per il recupero del debito nei confronti della sig.ra R, si evidenzia che lo stesso convenuto, con la comparsa di costituzione e risposta e con la memoria ex art 183 co. 6 n. 2 c.p.c., non ha contestato le allegazioni avversarie ed anzi ha provveduto, con la memoria del 22.6.2020, a sottrarre dal dovuto proprio la somma di euro 4399,06 (pag 2).
In conclusione, la domanda di parte attrice è fondata e la delibera dell'assemblea approvata in data 30.5.2019 va annullata.

L'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto con la memoria di replica alla comparsa conclusionale è tardiva nella parte in cui rileva l'irregolarità della costituzione dell'attore e difetta di prova nella parte in cui eccepisce la tardività dell'iscrizione a ruolo poiché detta eccezione contrasta con quanto sostenuto nella comparsa di costituzione e risposta (citazione notificata in data 24.10.2019).

3. Le spese sono poste a carico della parte convenuta soccombente e sono liquidate come da dispositivo secondo il dm 55/2014 scaglione fino a 26.000 euro ai valori medi, ad eccezione della fase istruttoria al minimo non essendosi svolta istruttoria orale, stante la non particolare complessità della causa.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

Annulla la delibera dell'assemblea del Condominio del 30.5.2019;

Condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese di lite che liquida in euro 389,00 per spese e in euro 3945,00 per compensi (di cui euro 210,00 per la mediazione, euro 875,00 per fase studio, euro 740,00 per fase introduttiva, euro 500,00 per fase istruttoria ed euro 1620,00 per fase decisionale) oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA ed accessori.

Così deciso in Torino in data 7.4.2021.

Il Giudice

Dott. Andrea De Magistris