

Sentenza n. 1131/2021 pubbl. il 17/05/2021 RG n. 9458/2018

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Genova

sezione III civile

in composizione monocratica, in persona della **Dott.ssa Francesca Ziccardi** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa da

RC e PDG,

Attori

Contro

Condominio

Convenuto

Conclusioni

Per gli attori “Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis e premessa ogni più opportuna pronuncia, dichiarare nulla e/o invalida e/o comunque annullare, per i motivi sopra esposti, la delibera assunta dai condomini del Complesso al punto primo e terzo dell’ordine del giorno dell’assemblea tenutasi in data 28 marzo 2018. Con vittoria le spese anche quelle non ripetibili, se del caso ex art. 96, 2° comma, c.p.c., incluse quelle del procedimento di mediazione.

Per il convenuto “Piaccia al Tribunale Ill.mo , contrariis reiectis, rigettare l’impugnazione delle delibere condominiali del 28/3/2018 ed in particolare tutte e tre le attoree domande di declaratoria di nullità e/o invalidità e/o annullabilità delle delibere stesse , in quanto infondate e carenti di presupposti . Con la vittoria delle spese di lite”

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato RC e PDG convenivano in giudizio il Condominio al fine di sentire dichiarare nulla e/o comunque annullare la delibera assunta dai condomini del Complesso al punto primo e terzo dell’O.d.G. dell’assemblea tenutasi il 28/3/2018.

Gli attori in particolare lamentavano che:

- il 28 marzo 2018 l’assemblea condominiale aveva tra l’altro approvato all’art. 1”all’unanimità dei presenti (rappresentanti poco più di 500 millesimi), otto esercizi amministrativi dall’esercizio 2009/2010 all’es. 2016/2017;
- all’art. 2” non veniva approvata la rateizzazione di un preteso debito condominiale verso il condomino A, debito fermamente contestato dagli esponenti;
- all’art. 3” veniva approvata, sempre da tutti i presenti, la proposta di liquidare con

complessivi euro 40.000 “ al lordo della ritenuta d’acconto”, gli avvocati S, B e O: di tale proposta si capiva solo che i condomini ,secondo una ripartizione ignota avrebbero dovuto “estinguere il debito” entro il 31/12/2018 con eventuale rateizzazione;

-i vizi che inficiavano la delibera impugnata erano: l’inesistenza e/o mancata documentazione delle spese approvate; l’eccesso di potere nel senso della contrarietà all’interesse comune del pagamento dei debiti inesistenti o comunque non documentati; l’inesistenza e/o l’estrema genericità dell’oggetto della delibera assunta all’art. 3”;

-inoltre nessuno dei rendiconti sopraccitati era stato accompagnato dalle correlative pezze giustificative;

-comunque i debiti esposti fino al rendiconto dell’esercizio 2012/2013 erano in gran parte prescritti;

-a prescindere momentaneamente dalla prescrizione gli stessi non erano tenuti a pagare spese che non erano state debitamente documentate;

-nessuno dei rendiconti in questione, neppure quelli più recenti era stato accompagnato dalla nota sintetica esplicativa della gestione con l’indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti come prescritto dall’art. 1130 c.c.;

-si trattava di una omissione già contestata all’amministratore dagli esponenti con assicurazione del primo ai secondi che “con il prossimo consuntivo provvederemo ad inserire la nota sintetica esplicativa” assicurazione non rispettata e comunque neppure esaustiva posto che, come riconosciuto dall’amministratore nella stessa missiva la norma che imponeva l’allegazione della nota era in vigore dal giugno 2013;

-del resto pagare spese inesistenti e/o comunque superiori al dovuto non era coerente con gli interessi della collettività;

-nella fattispecie in esame la discrezionalità era sfociata nell’arbitrio e a fronte di ciò andavano tutelati i diritti della maggioranza;

- all’art 3 era stato deliberato di proporre una transazione a tre avvocati;

- due di loro, gli Avv.ti S e B avevano ciascuno difeso il Complesso in tre cause ,due delle quali contro i sig. C e DG;

-la delibera in questione, che aveva proposto di saldare i due detti avvocati con ulteriori euro 36.000,00, non ripartendo –né deliberando di ripartire la spesa tra le cause assegnate ai due legali era assolutamente incomprensibile ed indeterminata;

-infatti mancando completamente la decisione sul riparto di questa ulteriore asserita spesa sia tra le due cause rispettivamente assegnate a ciascun legale, sia tra i condomini effettivamente interessati (che non erano sempre tutti in tutte le cause) la delibera si appalesava in realtà come non delibera;

-infine non constava che l'assemblea dei condomini avesse mai officiato l'Avv. O né avesse successivamente ratificato tale asserito incarico;

-anche a questo riguardo non poteva che inferirsi l'invalidità della delibera alla quale erano stati allegati 4 prospetti ma nessuno di essi riguardava il surplus dei 40 mila euro colà apparentemente deliberato;

-con nota 14 maggio 2018 l'amministratore aveva comunicato l'accettazione da parte dei tre suddetti avvocati.

Con comparsa datata 11/11/2018 si costituiva il Condominio osservando ed eccependo tra l'altro che:

-gli stessi attori avevano ammesso nell'atto introduttivo di non aver partecipato da anni alle assemblee;

-la maggioranza dei condomini aveva deciso di approvare in una stessa assemblea un certo numero di bilanci e di riparti affinché il Condominio potesse riacquistare nuovamente la sua operatività e uscire da una situazione di stallo amministrativo nel quale lo avevano lasciato precedenti gestioni con ambiguità contabili, anni di contenziosi interni, ostruzionismi reciproci tra i condomini in sede di approvazione dei bilanci;

-la mancata approvazione dei bilanci impediva all'amministrazione condominiale di riscuotere i contributi relativi alle gestioni sia ordinaria che straordinaria e quindi di avvalersi dell'art. 63 disp.att.c.c. per procedere ingiuntivamente;

-per tali ragioni la maggioranza dei condomini aveva richiesto all'attuale amministratore di riordinare in base all'amministrazione disponibile i bilanci e i riparti degli esercizi pregressi poi approvati;

-le doglianze attoree non riguardavano il merito dei bilanci bensì piuttosto un asserito vizio procedurale riferito alla fase e alle attività che precedevano l'assemblea;

-i condomini potevano ex art 1130 c.c. prendere visione dei documenti giustificativi di spese in ogni tempo ed estrarne copia;

-la citata norma affermava quindi il diritto di ogni condomino di accesso e di visione dei documenti condominiali ma non il diritto di ricevere al proprio domicilio comodamente tutta una enorme quantità di documenti, per di più richiesti genericamente e neppure individuati specificamente;

-il sig.DG non aveva motivo di dolersi essendosi recato più volte nell'ufficio dell'amministratore ed avendo visionato tutta la documentazione;

-inoltre per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non era necessario che la relativa contabilità fosse tenuta dall'amministratore con forme rigorose analoghe a quelle previste per i bilanci di società, essendo invece sufficiente che essa

fosse idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa con le quote di ripartizione;

-l'eccezione di prescrizione era infondata in quanto doveva decorrere proprio dalla delibera impugnata;

-quindi nessuna prescrizione poteva essere intervenuta a favore dei condomini in relazione ai contributi condominiali dovuti;

-sulla delibera presa al punto 3 dell'Od.G. (approvazione della transazione con gli avvocati creditori del condominio) la vis polemica degli attori raggiungeva l'apice;

-essi omettevano di dire che il monte complessivo dei crediti dei tre legali ammontava a oltre 53.000,00;

-la convenienza per il Condominio di una definizione transattiva a saldo e stralcio per complessivi euro 40.000,00 a fronte di debiti per euro 53.000,00 era evidente a chiunque;

-inoltre gli attori contestavano tale delibera e ne assumevano la nullità essendo sprovvisti di interesse ad impugnare, quantomeno per ampia parte del debito;

-infatti, come gli attori ammettevano nelle cause patrocinata dagli avvocati B e S, gli stessi erano controparti del Condominio il che aveva comportato ovviamente la loro esclusione dalla lista dei condomini tra i quali era stato ripartito l'ammontare degli onorari dei difensori del condominio e tenuti al pagamento pro quota;

-quanto sopra risultava chiaramente dai riparti esibiti in assemblea dall'amministratore del condominio ed inviati con la convocazione dell'assemblea, impostati con la diversa suddivisione tra le diverse cause patrocinata;

-infine gli attori erano chiamati a concorrere per poche centinaia di euro. Concludeva per il rigetto delle domande attoree.

Le domande attoree sono fondate e meritano accoglimento.

L'eccezione attorea relativa ad una presunta carenza di rappresentanza dell'amministratore condominiale nel presente processo è priva di fondamento.

Infatti alla luce dell'orientamento della Suprema Corte qualora venga impugnata ex art. 1137 c.c una delibera assembleare, l'amministratore è legittimato a resistere senza necessità di alcuna delibera autorizzativa "(si veda tra le altre cass. 20612/2017).

Passiamo al merito.

In primo luogo si deve evidenziare che, contrariamente a quanto sostenuto dal Condominio, la mancanza di una nota sintetica esplicativa è stata lamentata dagli attori già nello stesso atto di citazione (si veda pag. 8): ne consegue che tale doglianza non è affatto tardiva.

E' noto che, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405),

non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa».

Il principio di cui sopra è stato però affermato prima della riforma del 2012, la quale sembra ispirarsi a regole diverse. Infatti, oggi, l'art. 1130-bis c.c. (riformato) prescrive la redazione di un rendiconto condominiale annuale che deve contenere una serie di specifiche voci contabili, indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, elementi imprescindibili del rendiconto sono:

a) *il registro di contabilità;*

b) *il riepilogo finanziario;*

c) *una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale.*

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto, perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così da consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne – indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa – l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione. (Cass. 33038/2018).

Nella fattispecie in esame non solo la mancanza della nota sintetica citata non viene tempestivamente contestata dal Condominio ma emerge palesemente dai relativi documenti prodotti.

Non si ritiene pertanto possibile riconoscere come "conforme a diritto" e non "in violazione di legge" la delibera che approvi un bilancio che non è conforme al disposto dell'art. 1130-bis c.c..

Tale conclusione possiede carattere assorbente in ordine agli altri allegati motivi di invalidità dedotti dagli attori, **con conseguente annullamento della delibera relativa**

(assunta il 28/3/2018 al punto 1 dell'o.d.g).

Si deve quindi passare ad esaminare la delibera impugnata (punto 3 dell'odg).

La delibera assunta dal Condominio convenuto in data 28/3/2018 al punto 3 dell'o.d.g deve essere dichiarata nulla.

Sul punto si richiama il recente orientamento espresso dalla S.C. a sez.un. secondo cui "In particolare la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi :

1) "Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza, oggetto, causa ,forma) tale da determinare la deficienza strutturale: è il caso ad es. della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato né determinabile; o della deliberazione priva di causa carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o della deliberazione non risultante dal verbale della assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta"(cass.9839/21).

La delibera in questione è stata così verbalizzata "Prende la parola l'Avv. E facendo presente che ha incontrato i creditori, nelle persone dei legali Avv. O, Avv.C e Avv. F ai quali ha riferito la proposta approvata nella precedente assemblea di transare il 60%.Tale proposta è stata rifiutata. Il maggiore creditore ha anche mostrato maggior ostilità. L'avv.E chiede all'assemblea di approvare una nuova proposta così formulata:

1)-euro 22.000,00 al lordo della ritenuta d'acconto all'avv.S;

-euro 14.000,00 al lordo della ritenuta d'acconto all'Avv.B;

-euro 4.000,00 al lordo della ritenuta d'acconto all'Avv.O

2) il pagamento degli importi di cui sopra entro il 31/12/2018 con eventuale rateizzazione a partire dalla sottoscrizione dell'accordo transattivo

3) la sottoscrizione da parte dei singoli condomini di impegno al pagamento ciascuno per la propria quota a debito

L'assemblea approva all'unanimità e autorizza l'amministratore a firmare gli atti transattivi."

Preliminarmente si evidenzia la sussistenza dell'interesse ad agire degli attori proprio in forza di quanto dedotto dal Condominio il quale sostiene che i primi dovrebbe partecipare alla transazione anche se solo in una minima parte.

Nella comparsa conclusionale degli attori si legge in particolare "Riguardo infine il punto 3 all'ordine del giorno della delibera impugnata, abbiamo già rilevato che, nonostante le lunghe dissertazioni avversarie pure evidenziate in grassetto, non è stato ad oggi ex adverso chiarito come sarebbe stato ripartito il costo dei legali e, soprattutto, perché mai

gli attori, che hanno ricevuto l'assistenza degli avvocati S e B solo in una delle due cause da loro patrocinata (quella contro E), dovrebbero pagare come gli altri condomini che sono stati assistiti in tutte e due le cause de quibus.”

Il Condominio al fine di giustificare la suddetta proposta transattiva sostiene di aver allegato i relativi riparti alla convocazioni assembleare.

A tale proposito non solo nel testo sopresposto della proposta transattiva i citati riparti non vengono minimamente richiamati ma di per sé risultano alquanto ambigui: del resto secondo la condivisibile tesi attorea non è neppure chiaro, nella sostanza, se tali prospetti riguardino effettivamente la deliberata transazione.

E' altrettanto evidente come il contenuto potenzialmente pregiudizievole della delibera, denunciato dagli attori, non possa neppure essere valutato in assenza della preventiva e specifica determinazione delle quote imputate ai singoli condomini.

Si ritiene quindi che l'oggetto della delibera in esame sia indeterminato e/o indeterminabile.

Le spese seguono la soccombenza

PQM

Il tribunale di Genova, in composizione monocratica ogni diversa e contraria, istanza, eccezione e domanda respinta, così decide:

-annulla la delibera assunta dal Condominio convenuto in data 28/3/2018 al punto 1 dell'o.d.g;

-dichiara nulla la delibera assunta dal Condominio convenuto in data 28/3/2018 al punto 3 dell'o.d.g

-condanna il condominio a rifondere le spese giudiziali che liquida in euro 5500,00 a titolo di onorari, oltre iva, cpa e spese generali e euro 460,00 per esborsi

Genova,15/5/2021

IL GOT

Dott.ssa Francesca Ziccardi