

Tribunale | Palermo | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 15 giugno 2021 | **n. 2536**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 maggio 2021

Integrale

Impugnazione di delibere condominiali - Invalidità - Omessa indicazione dei nominativi dei condomini che hanno votato a favore - Irrilevanza dell'omissione ai fini della validità della delibera

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Palermo, Sezione Quinta Civile, nella persona del Giudice dott. Andrea Illuminati, ha pronunciato la presente

SENTENZA

nel procedimento di II grado portante il n. 9781/18 degli affari civili

tra

(...) e (...) (avv.ti Fr.Di. e Ma.Ba.)

- appellante -

e

Condominio corrente in via (...) n. 93, in persona dell'amministratore pro tempore (avv. Ma.Co.)

- appellato -

e

(...) (avv. Pa.Ab.)

- appellato -

oggetto: "rapporti condominiali"

CONCLUSIONI v. verbale di udienza del 1/3/2021

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con atto di citazione ritualmente notificato, i sig.ri (...) e (...) hanno chiesto al Tribunale di Palermo, previa riforma della sentenza del g.d.p. di Palermo n. 1211/18 (con cui era stata dichiarata l'improcedibilità delle domande dagli stessi proposte in primo grado per mancata instaurazione della procedura di mediaconciliazione ex D.Lgs. n. 28/10), pronunciarsi: 1. l'annullamento della delibera Assembleare del 22.3.16 con cui il condominio corrente in via (...) n. 93 aveva nominato quale amministratore l'avv. (...), per mancato rispetto delle maggioranze stabilite dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e per essere stata nominata persona priva del requisito richiesto dalla lett. g) dell'art. 71 bis delle disp. att. c.c.; 2. l'annullamento della delibera Assembleare del 22.3.16 con cui il condominio corrente in via (...) n. 93 aveva approvato il rendiconto contabile relativo all'anno 2015; 3. la condanna dell'amministratore avv. (...) al risarcimento dei danni non patrimoniali sofferti dagli attori in conseguenza degli atti di mala gestio posti in essere durante il mandato gestorio.

Resistevano in appello il Condominio corrente in via (...) n. 93 e (...), chiedendo il rigetto delle avverse pretese, vinte le spese di lite.

All'udienza in epigrafe indicata il Tribunale ha trattenuto la causa in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti, concedendo i termini ex art. 190 c.p.c..

2. - Così riassunta la res litigiosa, va rilevato come in primo grado non sia stata espletata la procedura di mediazione obbligatoria con riguardo alle domande svolte da (...) e a quelle - diverse dalla impugnativa della delibera assembleare del 22.3.16 - azionate da (...).

A fronte di tale omesso adempimento che, relativamente alle controversie in materia condominiale, condiziona la procedibilità della domanda, il primo giudice non ha concesso - come invece avrebbe dovuto - il termine previsto dall'art. 5 co. 1 bis D.Lgs. 28/10 per presentare domanda di mediazione.

Dal momento che la causa non può essere rimessa al primo giudice in ragione della tassatività delle ipotesi previste dagli artt. 353 e 354 c.p.c., il Tribunale ha onerato le parti di avviare il procedimento di mediazione.

L'assolvimento di tale onere da parte degli appellanti (la mediazione si è invero conclusa con esito negativo, v. relativo verbale versato agli atti del giudizio) porta a ritenere assolta la condizione di procedibilità delle domande proposte, con conseguente superamento di tutte le contestazioni sollevate al riguardo dagli appellati anche nel presente grado di giudizio.

Ciò detto e procedendo all'esame delle pretese attoree, va anzitutto rigettata la richiesta di annullamento della determina impugnata nella parte in cui è stata nominata quale amministratore l'avv. (...). Anzitutto, deve ritenersi rispettata la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., a mente del quale "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Come infatti si evince dal verbale di Assemblea del 22.3.16, al momento della votazione erano presenti 562,660 millesimi (dei 1.000,000 complessivi) e la determina è passata con il voto favorevole della maggioranza dei millesimi 533,210, avendo votato contro solamente 29.450 millesimi. Dal verbale di Assemblea si ricava inoltre il nominativo dei condomini presenti in Assemblea (per delega o personalmente) e che hanno preso parte alla votazione (tutti quelli indicati alle pagine 1 e 2, ad esclusione del solo (...) che si è allontanato prima della votazione) nonché i millesimi da essi rappresentati (indicati a fianco al nome di ciascuno), i condomini che hanno votato contro (...), quelli che hanno votato a favore (tutti quelli diversi da (...)) e quelli astenutisi (nessuno, non essendo tale dato stato riportato nel verbale).

Quanto poi alla mancata espressa indicazione del nominativo dei soggetti che hanno votato a favore, ciò non vale ad inficiare la validità della delibera, tanto in base al pacifico orientamento della giurisprudenza di merito, alla cui condivisibile stregua "non è annullabile la delibera il cui verbale, quantunque privo dei nominativi che hanno votato a favore, contenga comunque l'elenco di tutti i condomini presenti per sé o per delega, con i relativi millesimi e nel contempo indichi nominativamente i partecipanti astenuti e contrari, nonché il valore complessivo delle rispettive quote condominiali. Tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini abbiano superato il quorum richiesto" (cfr. tra le tante Trib. Roma, 6.12.16, n. 22763). Quanto inoltre ai condomini dissenzienti, il fatto che tra questi vi fossero anche gli odierni appellanti (il cui voto contrario - per errore - non sarebbe stato verbalizzato in sede di stesura del verbale) è circostanza rimasta indimostrata, non essendosi i sig.ri (...) messi in prova sul punto.

Si rammenta al riguardo che seppure è vero che "il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura; di conseguenza per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale si può far ricorso ad ogni mezzo di prova" (Cass. civ., Sez. II, 09/05/2017, n. 11375), è anche vero che "le eventuali mancanze e/o omissioni nel contenuto del verbale debbono, in ogni caso, essere provate dal condomino, come altresì oggetto di prova sono anche gli elementi in cui consisterebbe la genericità dello stesso e la conseguente incomprendibilità, posto che il verbale può essere redatto in forma sintetica senza l'obbligatorietà del rispetto di schemi o forme. In altre parole incombe sul condomino, che impugni la delibera assembleare, l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale" (Cass. civ., Sez. II, 23/11/2016, n. 23903). Non essendo detta prova stata fornita, nella individuazione dei oggetti votanti deve aversi riguardo alle risultanze del verbale, da cui si evince - come già detto - il rispetto dei quorum deliberativi previsti dal co. 2 dell'art. 1136 c.c. In merito inoltre alla mancanza in capo all'amministratore nominato del requisito di cui alla lett. g) dell'art. 71 bis delle disp. att. c.c., è sufficiente osservare come lo stesso non sia richiesto nel caso in cui l'organo gestorio sia individuato - come nel caso di specie - tra i condomini.

Quanto poi alle censure involgenti la parte del deliberato con cui è stato approvato il rendiconto consultivo relativo all'anno 2015, le stesse muovono dalla dedotta mancata esibizione, in sede assembleare, della documentazione giustificativa necessaria a consentire ai soci il controllo sul documento contabile portato in Assemblea per l'approvazione.

La contestazione è, all'evidenza, infondata se si considera che i documenti contabili, come indicato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea datato 8.2.16 (il cui contenuto non è stato specificamente contestato dagli appellanti), già nei giorni precedenti la riunione ed esattamente a far data dal 12.02.2016, sono stati messi a disposizione dei condomini presso la portineria dello stabile con facoltà di visionarli e di estrarne copia a proprie spese.

Si consideri al riguardo che, secondo condivisibile orientamento giurisprudenziale (cfr. Corte di Cassazione, n. 19210/2011 e Corte di Cassazione, n. 19799/2014; Corte di Cassazione, n. 25693/18), non è configurabile in capo all'amministratore di condominio, qualora convochi l'Assemblea per l'approvazione del rendiconto (preventivo e/o consuntivo), l'obbligo di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti inerenti detti bilanci. Ad ognuno dei condomini è in ogni caso riconosciuta la facoltà di richiedere allo stesso amministratore anticipatamente e senza interferire nell'attività condominiale (dunque prima dell'Assemblea), le copie dei documenti contabili. Con la conseguenza che, ove la menzionata facoltà non sia esercitata (come nel caso di specie), il singolo condomino non può poi impugnare la delibera di approvazione del rendiconto deducendo il mancato esame della documentazione contabile in sede assembleare. A comprova della pretestuosità delle contestazioni va inoltre evidenziato come gli odierni appellanti, nell'assemblea tenutasi il 22 marzo 2016, non abbiano neppure richiesto l'esame della documentazione relativa al rendiconto da approvare, essendo tale domanda stata avanzata dal diverso condomino (...), unico soggetto che avrebbe dunque potuto sollevare eventuali contestazioni in merito.

Deve, infine, essere rigettata l'ulteriore domanda degli appellanti di condanna dell'amministratore al risarcimento dei danni non patrimoniali, risultando la richiesta sfornita di prova sia nell'an che nel quantum, oltre che formulata in guisa a tal punto generica da non consentire la corretta instaurazione di contraddittorio sul punto. A ben vedere, tale domanda si fonda su non meglio precisati atti di mala gestio asseritamente posti in essere dall'amministratore senza che siano stati neppure puntualmente indicati i pregiudizi di cui si chiede il ristoro.

Previa riforma della sentenza (che ha erroneamente dichiarato l'improcedibilità del giudizio), vanno dunque rigettate le domande svolte dagli appellanti in primo grado, in quanto infondate.

3. - Le spese del presente grado - da liquidarsi come in dispositivo avuto riguardo al dm 55/14 - seguono la soccombenza dell'appellante.

P.Q.M.

- in riforma della sentenza del G.d.P. di Palermo n. 1211/18, rigetta le domande svolte da (...) e (...) in primo grado;

- condanna (...) e (...), in solido tra loro, a corrispondere al Condominio corrente in via (...) n. 93, in persona dell'amministratore pro-tempore, le spese di lite del giudizio di secondo grado che liquida in Euro 1.500,00 per compensi professionali di Avvocato, oltre ad oneri e accessori di legge;

- condanna (...) e (...), in solido tra loro, a corrispondere a (...) le spese di lite del giudizio di secondo grado che liquida in Euro 1.500,00 per compensi professionali di Avvocato, oltre ad oneri e accessori di legge.

Così deciso in Palermo il 24 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 giugno 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 maggio 2021

Massima redazionale

Impugnazione di delibere condominiali - Invalidità - Omessa indicazione dei nominativi dei condomini che hanno votato a favore - Irrilevanza dell'omissione ai fini della validità della delibera

In tema di impugnazione di delibere condominiali, deve ritenersi rispettata la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., a mente del quale "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio". L'omessa indicazione del nominativo dei soggetti che hanno votato a favore non vale ad inficiare la validità della delibera essendo consolidato l'orientamento della giurisprudenza di merito secondo cui non è annullabile la delibera il cui verbale, quantunque privo dei nominativi che hanno votato a favore, contenga comunque l'elenco di tutti i condomini presenti per sé o per delega, con i relativi millesimi e nel contempo indichi nominativamente i partecipanti astenuti e contrari, nonché il valore complessivo delle rispettive quote condominiali. Tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini abbiano superato il quorum richiesto.

