

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Genova | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 30 dicembre 2021 | n. 1314

Data udienza 16 dicembre 2021

Integrale

**Impugnazione delibera assemblea condominiale**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dai Magistrati

Dott. Carmela ALPARONE Presidente

Dott. Angela LATELLA Consigliere

Dott. Marcello BRUNO Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento di appello iscritto al n. 680/2019 R.G.

promosso da

(...), elettivamente domiciliata in Albenga, Via (...), nello studio dell'avv. Co.Ba. che la rappresenta e difende come da mandato in atti

contro

Condominio (...) di Alassio, amministrato dalla Società (...) srl, con sede in Alassio, in persona del legale rapp.te p.t. Dott. An.Ie., rappresentato e difeso, tanto congiuntamente quanto disgiuntamente, dagli avv.ti Fa.Ma. e Ga.Ta. ed elettivamente domiciliato presso lo studio del secondo in Savona, Via (...), come da mandato in atti

appellante

appellato

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, (...) impugnava dinanzi al Tribunale di Savona la delibera assunta dall'assemblea del condominio (...) di Alassio in data 27/10/2019, che aveva deciso sui punti seguenti: 1-approvazione consuntivo gestione 2016-2017 e riparto; 2-nomina amministratore e consiglieri; 3-approvazione preventivo gestione 2016-2017 e riparto; 4-esame impugnazione delibera assemblea da parte del condomino (...) provvedimenti conseguenti; 5-varie ed eventuali.

Lamentava la (...) che la delibera oggetto di impugnativa - quanto ai punti 1) e 3) - era stata adottata senza indicare la relativa maggioranza; quanto al punto 2), riguardante la conferma dell'amministratore, era stata adottata in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. per mancata indicazione del compenso e comunque era stata omessa l'indicazione della relativa maggioranza; quanto al punto

4) era viziata per violazione dell'art. 1136, comma 4, c.c. e, quanto al punto 5, aveva rettificato una precedente delibera del 10 aprile 2017, pur essendo indicata alla voce "varie ed eventuali". L'attrice esponeva che, non appena ricevuto il verbale in data 3 novembre 2017, rappresentava immediatamente le criticità che riguardavano la delibera in questione, chiedendone la modifica, ma solo in data 27/11/2019, dopo contatti informali, il condominio replicava con comunicazione a mezzo mail contestando la missiva del 3 novembre 2017 e proponendo di concordare un

o.d.g. comune per una prossima assemblea da convocarsi, al fine di tentare una conciliazione. Poiché il termine per l'impugnazione della delibera assembleare del 27/10/17 sarebbe scaduto il successivo 2/12/2017, essa (...) non aveva il tempo per introdurre il procedimento di mediazione e notificava l'impugnazione raducando la relativa causa al fine di non incorrere in decadenze, dopodiché promuoveva istanza di mediazione.

Si costituiva il condominio convenuto, opponendosi alle avversarie domande e chiedendone il rigetto.

Con sentenza n. 2/2019, depositata in data 4/1/2019, il Tribunale dichiarava la cessazione della materia del contendere in relazione all'impugnazione della delibera condominiale oggetto di causa e compensava integralmente le spese processuali tra le parti.

Il Tribunale osservava che l'assemblea condominiale nel corso del giudizio aveva sostituito la delibera oggetto di causa, in tutti i suoi punti, con altra avente i quorum di legge, senza pregiudizio nei confronti della (...).

Avverso tale sentenza interponeva appello (...).

Con il primo motivo l'appellante rilevava che la sentenza gravata avrebbe dovuto condannare il condominio appellato alla rifusione delle spese di lite in suo favore in quanto i vizi contestati con l'atto di citazione erano fondati, tanto è vero che il condominio aveva provveduto a emendarli sostituendo la delibera impugnata.

Inoltre, osservava che non era richiesta l'assenza di pregiudizio per poter procedere alla declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Con il secondo motivo l'appellante rilevava che il Tribunale aveva errato, in particolare, in quanto non aveva preso in considerazione, al fine di valutare la soccombenza virtuale delle parti, il motivo di impugnazione concernente il punto 2) della delibera in questione, relativo alla mancanza del quorum ex art. 1136, comma 4, c.c. per la nomina dell'amministratore: infatti, la nomina dell'amministratore non era stata approvata da una maggioranza che rappresentasse almeno la metà del valore dell'edificio, ma solo da 480 millesimi su 1000, come riportato nel verbale di assemblea impugnato.

Inoltre, il giudice aveva ritenuto che il vizio di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. derivante dall'assenza del preventivo dell'amministratore, desse luogo all'annullabilità della delibera, mentre doveva ritenersi che ne determinasse la nullità e quindi che la delibera non fosse emendabile attraverso l'adozione di una nuova delibera.

Il condominio, quindi, sarebbe stato soccombente sotto entrambi i profili.

Chiedeva pertanto che la Corte rivalutasse la sentenza gravata in punto liquidazione delle spese di lite, affermando la soccombenza virtuale del condominio appellato.

Aggiungeva che, sul punto della mancanza del preventivo dell'amministratore, non era nemmeno possibile ritenere cessata la materia del contendere.

Con il terzo motivo l'appellante si doleva della compensazione integrale delle spese di lite, in quanto non era vero, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale, che essa appellante non avesse previamente contestato la delibera impugnata, avendo dovuto introdurre subito la causa per scadenza dei termini dell'impugnazione; neppure era vero che il condominio avesse tempestivamente sostituito la delibera stessa, avendo fatto ciò con due distinte successive deliberazioni, una intervenuta il 18/12/2017 e l'altra l'8/3/2018; infine, la affermata carenza di pregiudizio in capo all'attrice era circostanza del tutto inconferente ai fini della compensazione delle spese.

Si costituiva in giudizio il condominio (...) opponendosi all'avversario appello e chiedendone il rigetto. Erano precisate all'udienza del 14/9/2021, celebrata per trattazione scritta in base alle disposizioni emergenziali in vigore, le conclusioni, così come in epigrafe trascritte, e, decorsi i termini di cui agli artt. 190 e 352 c.p.c., la causa veniva decisa in camera di consiglio.

I tre motivi di appello possono essere esaminati congiuntamente, essendo tra loro strettamente connessi. Essi appaiono fondati nei limiti di cui in appresso. Infatti, risulta dagli atti che l'assemblea del condominio (...) di Alassio, nel corso del giudizio, ha sostituito le deliberazioni oggetto di causa con altre, che le hanno ratificate (delibere del 18/12/2017 e dell'8/3/2018). Va notato che in data 3 novembre 2017 il condominio riceveva formale diffida "protestante la nullità radicale e assoluta delle delibere assunte ai nn. 4) e 5) dell'assemblea condominiale del 27 ottobre 2017" e conseguentemente il condominio inseriva all'ordine del giorno della prima assemblea utile del 18/12/2017 la "surroga costituente rettifica e/o specificazione della precedente delibera", punto che veniva approvato all'unanimità dei presenti. Nonostante quanto sopra, veniva inviata al condominio copia dell'atto di citazione con cui la (...) aveva impugnato le altre statuizioni contenute nella delibera dell'assemblea condominiale del 27 ottobre 2017 in quanto "nulle, annullabili, inefficaci".

Veniva quindi inserito all'ordine del giorno dell'assemblea dell'8/3/2018 la "Rettifica e/o surroga dei punti da 1) a 5) dell'OdG della delibera assembleare in data 27.10.2017", punti che nuovamente venivano approvati dall'unanimità dei presenti. Ora, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità alla legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, come correttamente rilevato dal primo giudice.

Non hanno pregio le considerazioni dell'appellante in merito alla non sostituibilità da parte della successiva assemblea condominiale della delibera concernente la mancata presentazione del preventivo da parte dell'amministratore del condominio, in quanto "La mancata specificazione del compenso spettante all'amministratore di condominio non costituisce motivo di nullità, per violazione dell'art. 1129, 14 comma, c.c. della delibera

assembleare; la comunicazione del preventivo non è infatti un elemento costitutivo della delibera di nomina dell'amministratore, ma un semplice adempimento che lo stesso può effettuare anche in un momento differente, anteriore, coevo o successivo all'adozione della delibera") (Trib. Palermo, sez. II, 9/2/2018, in Banca Dati Giuffrè), sicché anche tale delibera era suscettibile di ratifica da parte dell'assemblea, come effettivamente avvenuto. Ciò posto, qualora vi sia stata pronuncia di cessazione della materia del contendere la statuizione finale sulle spese rimane affidata ad una valutazione di soccombenza virtuale (Cass. 10/02/2010, n. 2999; Cass. 28/06/2004, n. 11961). Nel caso di specie, tenuto conto che sussistevano effettivamente i lamentati vizi della delibera impugnata dalla (...), anche perché in caso contrario l'assemblea del condominio (...) non avrebbe provveduto a sostituire detta delibera, ed altresì considerato che il condominio appellato nella sua comparsa di costituzione in appello non contesta l'esistenza dei dedotti vizi, limitandosi ad affermare: "il condominio procedeva, in pieno spirito collaborativo ed al fine di evitare un inutile contenzioso, a porre rimedio alle lamentate nullità", non appare corretta la pronuncia di compensazione integrale delle spese di lite adottata dal primo giudice.

Del resto la stessa sentenza impugnata dà atto che "l'assemblea condominiale nel corso del giudizio ha reiterato e sostituito le deliberazioni oggetto di causa con i quorum di legge senza alcun concreto pregiudizio della signora (...)", così riconoscendo esistenti i vizi contestati dalla (...) (almeno quelli inerenti il quorum).

Sarebbe stata allora più congrua, anziché l'integrale compensazione delle spese di lite, una compensazione parziale. Pertanto, la sentenza gravata viene su tale punto riformata, compensandosi le spese del primo grado del giudizio nella misura del 50% e ponendosi a carico del condominio appellato il residuo 50% delle spese stesse, liquidate, per l'intero, secondo quanto stabilito dagli artt. 4 e ss. d.m. 10.3.2014, n. 55 e dalle tabelle allegate al medesimo d.m., assunto come scaglione di valore quello da Euro 1.100 ad Euro 5.200, come indicato dall'appellante in atto di appello.

Primo grado:

fase di studio Euro 405,00

fase introduttiva Euro 405,00

fase istruttoria Euro 810,00

fase decisoria Euro 810,00

TOTALE Euro 2430,00

In considerazione del parziale accoglimento dell'appello, anche le spese del presente grado del giudizio si compensano nella misura del 50%, ponendosi a carico dell'appellato il residuo terzo delle spese, liquidate, per l'intero, secondo quanto stabilito dagli artt. 4 e ss. d.m. 10.3.2014, n. 55 e dalle tabelle allegate al medesimo d.m., assunto come scaglione di valore quello di cui sopra.

Secondo grado:

fase di studio Euro 510,00

fase introduttiva Euro 510,00

fase decisoria Euro 810,00

TOTALE Euro 1830,00

P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, in parziale accoglimento dell'appello proposto da (...) avverso la sentenza n. 2/2019, emessa dal Tribunale di Savona il 4/1/2019, che riforma parzialmente, dichiara compensate tra le parti le spese del primo grado del giudizio nella misura del 50%; condanna l'appellato a rifondere all'appellante il residuo 50% delle spese liquidate, per l'intero, in Euro 2.430,00 per compensi ed Euro 264,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge;

dichiara compensate tra le parti le spese del presente grado del giudizio nella misura del 50%;

condanna l'appellato a rifondere all'appellante il residuo 50% delle spese liquidate, per l'intero, in Euro 1.830,00 per compensi ed Euro 362,50 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Genova il 16 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 dicembre 2021.