



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Riunita in Camera di Consiglio, nelle persone di:

Presidente

Consigliere

Giudice Ausiliario Rel.

ha pronunciato la seguente

nella causa civile iscritta al n. 1937 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2018, e vertente

TRA

**S.R.L. in persona dell'amministratore unico e legale
rappresentante pro-tempore Dott. MD**

APPELLANTE

CONTRO

**CONDOMINIO “ RC ” in persona dell’amministratore,
nonché legale rappresentante pro-tempore avv.**

APPELLATO

Sulle seguenti **CONCLUSIONI**:

Per l’appellante C S.R.L.: *“Voglia l’On.le Corte d’Appello di Catanzaro, disattesa e reietta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, previa ogni opportuna declaratoria ed in riforma della sentenza in epigrafe: - dichiarare nulla o comunque annullabile la deliberazione assembleare del 26/9/2013 impugnata.”*

Per l’appellato CONDOMINIO “ RC ”: *“Voglia l’On.le Corte di Appello adita, ogni contraria istanza e domanda disattesa, per gli esposti motivi, respingere l’appello proposto dalla C s.r.l. perché inammissibile ed infondato in fatto e diritto e confermare la sentenza impugnata, con vittoria di spese e competenze di giudizio.”*

SVOLGIME TO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 25 novembre 2013 la C srl evocava in giudizio, innanzi al Tribunale di Catanzaro, il Condominio “ RC ” proponendo opposizione a delibera assembleare, del 26.09.2013, avente ad oggetto l’affidamento di incarico ad un tecnico per la stabilità, funzionalità e la verifica di sicurezza di un muro di sostegno.

In particolare, la società attrice deduceva l’irregolarità della convocazione, non essendo stata preceduta da un regolare avviso, e nel merito che l’assemblea condominiale, con una maggioranza pari a 400/1000, non tenendo conto del suo voto contrario, benché proprietaria di 600 millesimi dello stabile, aveva adottato una delibera con la quale veniva affidato ad un professionista l’incarico di verificare la stabilità, la funzionalità e la sicurezza di un muro di sostegno sito all’interno del residence.

Secondo l’attrice, l’oggetto della delibera rientrava nella fattispecie di cui all’art.1120 comma 2 cc, o dell’art. 1136 comma 4 c.c., sicchè la delibera doveva essere

approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 2 c.c. ossia con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Chiedeva, quindi, la declaratoria di nullità e/o annullabilità della delibera del 26 settembre 2013 oggetto di impugnazione.

Si costituiva il Condominio " RC " deducendo l'infondatezza in fatto e diritto della domanda della quale chiedeva il rigetto.

La causa veniva istruita mediante prova documentale.

All'udienza del 17 novembre 2017 a seguito della precisazione delle parti la causa veniva trattenuta in decisione con termini ex art. 190 c.p.c.

Il Tribunale Ordinario di Catanzaro con sentenza n. 1268/2018 del 8 giugno 2018, depositata il 10 luglio 2018 definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da C s.r.l contro il Condominio " RC " così statuiva: *"1) Rigetta la domanda attorea. 2) Condanna la C s.r.l. in persona del legale rappresentante p.t. al pagamento delle spese di lite sostenute dal condominio convenuto, che liquida in complessivi euro 2.430,00 oltre spese generali, Cpa e Iva come per legge."*

Avverso la predetta sentenza n. 1268/2018 propone appello la C s.r.l con atto di citazione, ritualmente notificato, censurando la sentenza gravata per i seguenti motivi.

Secondo parte appellante la delibera assembleare meritava di essere dichiarata nulla o annullabile e il Giudice del Tribunale avrebbe violato e falsamente applicato gli artt. 1136 III e IV comma c.c., 1130 n. 4 c.c. ed avrebbe reso un'erronea motivazione su punti decisivi della controversia.

Con comparsa di costituzione e risposta del 1 febbraio 2019 si costituisce il Condominio " RC " resistendo all'avverso gravame deducendo che la delibera impugnata avendo ad oggetto la nomina di tecnico per verificare lo stato di un muro del residence, non era soggetta alle maggioranze di cui all'art. 1136, comma 4, bensì a quelle previste dal comma 3 della medesima norma. L'assunto attoreo secondo il quale la delibera aveva ad oggetto riparazioni straordinarie di notevole entità non corrisponderebbe al vero; parimenti contesta il richiamo alla disciplina

prevista dall'art. 1120 c.c. rilevando che la delibera non aveva ad oggetto neppure attività innovative. Sostiene, inoltre, l'appellato che in fattispecie come quella di specie si assisterebbe ad una prevalenza della maggioranza per teste sul valore del fabbricato.

Conclude, quindi, parte appellata chiedendo il rigetto dell'appello in quanto improponibile, inammissibile e comunque infondato in fatto e diritto.

All'udienza del 16 novembre 2021 a seguito della precisazione delle conclusioni dei procuratori delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di gravame l'appellante contesta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 comma III c.c.

In particolare, l'appellante deduce che il Giudice del Tribunale avrebbe ritenuto valida la delibera assembleare impugnata dalla società per una erronea applicazione al caso di specie dell'art. 1136 comma terzo c.c. che prevede che la deliberazione è valida qualora sia approvata dalla maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Aggiunge l'appellante che il primo Giudice non avrebbe tenuto in considerazione la circostanza che la società appellante, che in assemblea aveva espresso voto contrario alla delibera, è proprietaria di 600 millesimi.

Diversamente, secondo l'appellante, la delibera impugnata meritava di essere annullata o dichiarata nulla, e, richiamando un principio espresso dalla Suprema Corte, deduce che il Giudice di *prime cure*, avrebbe dovuto interpretare la regola posta dall'art. 1136 III comma cc. nel senso che il valore di 1/3 va inteso come soglia minima per deliberare, ma non è valido se (come nel caso di specie) coloro che hanno votato contro l'approvazione rappresentano un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che hanno espresso voto favorevole.

Precisa, quindi, l'appellante che nella fattispecie occorra un doppio quorum nel senso che la maggioranza deve essere non solo relativamente al numero dei votanti ma anche relativamente al valore dei beni da essi rappresentato.

Il motivo è fondato.

Va premesso che in materia di condominio la disciplina del funzionamento dell'assemblea condominiale è prevista nell'art. 1136 c.c. e negli artt. 66 e 67 delle disp. att. c.c., norme, queste, inderogabili che sanciscono che la materia vada disciplinata in base al "principio maggioritario".

Ed infatti, fatta eccezione per alcuni casi per i quali è richiesta l'unanimità dei consensi, in linea generale l'assemblea assume decisioni vincolanti, anche nei riguardi dei condomini assenti e di quelli dissenzienti, a maggioranza semplice o qualificata calcolata sulla base del principio del criterio misto, ossia per teste e per quote, dando rilevanza in tal modo sia all'elemento personale che a quello reale.

Secondo la Corte Suprema il rispetto del principio maggioritario esige che il numero dei condomini che hanno votato a favore e l'entità degli interessi da essi rappresentati superi il numero dei condomini dissenzienti.

Pertanto, poiché per la validità delle deliberazioni assunte dall'assemblea in seconda convocazione, è sufficiente un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio - tranne che non si tratti di deliberazioni aventi l'oggetto indicato nel quarto e nel quinto comma dell'art. 1136 cit., ovvero le cui maggioranze siano fissate, in maniera alternativa, da singole disposizioni - affinché la deliberazione si intenda approvata, non basta che essa riporti il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio ma occorre che i condomini che hanno votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

Ne consegue, quindi, che il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentino almeno un terzo della proprietà, come è avvenuto nel caso di specie, non è sufficiente a ritenere rispettate le maggioranze prescritte per l'approvazione in seconda convocazione, qualora il condomino che ha espresso voto contrario alla delibera detenga un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale. È questo, proprio il caso di specie ove la delibera impugnata è stata approvata con 400 millesimi, ma la C srl (odierna parte appellante) è proprietaria di un valore superiore pari a 600 millesimi.

Detto orientamento, al quale il Collegio intende uniformarsi, è stato di recente ribadito dalla Suprema Corte la quale ha statuito: *“In tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136, comma 3, c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.”* **(Cass. civ. sez. II, 12 novembre 2020, n. 25558).**

Alla luce del superiore principio reputa il Collegio che la doglianza sia meritevole di pregio e vada accolta, per cui la domanda promossa in primo grado da C srl era fondata e la delibera impugnata doveva essere annullata.

Con il secondo motivo di gravame l'appellante contestava la sentenza nella parte in cui il primo Giudice ha affermato che, l'oggetto della delibera, ossia l'affidamento dell'incarico ad un tecnico per monitorare le condizioni di un muro rientrava negli atti conservativi che abilitano l'amministratore a procedere autonomamente a norma dell'art. 1130, comma 4 c.c.

Come correttamente rileva l'appellante, quanto asserito dal Tribunale esula da quello che era l'oggetto della domanda ossia l'annullamento della delibera ed in ogni caso detto motivo così come anche il terzo e il quarto vengono assorbiti dall'accoglimento del primo.

Alla stregua delle susposte argomentazioni si impone l'accoglimento dell'appello con conseguente riforma della sentenza di primo grado nel senso dell'accoglimento della domanda attrice.

Le spese di giudizio di primo grado seguono la soccombenza e vanno rideterminate e liquidate, in favore della C srl ed a carico del Condominio convenuto in € 2.430,00 (D.M. 55/2014 scaglione da € 1.101,00 a € 5.200,00 fase di studio, fase introduttiva, istruttoria e fase decisoria) oltre accessori di legge.

Le spese di giudizio di appello seguono la soccombenza e vanno liquidate, in favore dell'appellante ed a carico dell'appellato in € 1.830,00 (D.M. 55/2014 scaglione da € 1.101,00 a € 5.200,00 fase di studio, fase introduttiva e fase decisoria non essendovi stata istruttoria) oltre accessori di legge.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da C S.R.L. in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore nei confronti del Condominio RC

, in persona del legale rappresentante l'Amministratore pro-tempore, avverso la sentenza n. 1268/2018 resa dal Tribunale di Catanzaro il 8 giugno 2018, depositata il 10 luglio 2018, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- Accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado annulla la delibera del 26 settembre 2013 adottata dall'assemblea condominiale del Condominio " RC "
- Riforma il capo delle spese del giudizio di primo grado liquidandole, in favore di parte attrice C srl ed a carico del convenuto soccombente Condominio " RC " in € 2.430,00 (D.M. 55/2014 scaglione da € 1.101,00 a € 5.200,00 fase di studio, fase introduttiva, istruttoria e fase decisoria) oltre accessori di legge.
- Condanna l'appellato Condominio " RC ", in persona del legale rapp.te pro tempore, al pagamento delle spese del presente giudizio che liquida in favore dell'appellante C srl, in persona del legale rapp.te pro tempore, in € 1.830,00 oltre ri b. forf. 15%, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso, nella camera di consiglio da remoto del 14.04.2022.

Il Giudice Ausiliario Estensore

Il Presidente