

App. Genova 4 maggio 2021 n. 502

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 28.9.2016 ... citava in giudizio nanti il Tribunale di Savona il Complesso ..., corrente in Pietra Ligure, ..., in persona dell'amministratore ..., al fine di far dichiarare nulle o in subordine al fine di far annullare le delibere approvate dall'assemblea straordinaria del Complesso tenutasi in seconda convocazione in data 13.08.2016.

Si costituiva in giudizio il Complesso chiedendo la reiezione delle domande nei suoi confronti svolte.

In data 17/04/2018 veniva pubblicata la sentenza n. 447/2018 del Tribunale di Savona, che così statuiva: *"ogni altra domanda, eccezione e deduzione respinta, definitivamente decidendo, RESPINGE le domande proposte da ... nei confronti di Complesso ..., ..., CONDANNA ... al pagamento a favore di Complesso ... dell'importo di € 5.000,00 ex art. 96 comma 3 c.p.c., oltre interessi legali dalla data della presente sentenza fino al pagamento effettivo; CONDANNA ... al pagamento a favore di Complesso ... delle spese di lite, che liquida in € 5.885,00 per compensi, oltre spese generali 15%, sui compensi, oltre Iva e Cpa"*.

Avverso la pronuncia proponeva appello ... chiedendo dichiararsi la delibera impugnata nulla /annullabile, con le consequenziali pronunce.

Deduceva in particolare: A) l'errata / irregolare convocazione / costituzione dell'assemblea e conseguente invalidità delle deliberazioni con la violazione dell'art. n. 1136 c.c. e dell'art. n. 67, comma 5, disp. att. c.c., svolgendo i seguenti motivi d'appello in merito: violazione dell'art. 2697 cc; mancato rilievo dell'incompletezza del verbale, travisamento dei fatti, violazione dell'art. 1136 comma II cc per mancato raggiungimento della maggioranza; B) la nullità / annullabilità di tutte le delibere assembleari per la mancanza del regolamento di condominio del complesso e della relativa tabella millesimale, censurando la illogicità della motivazione e violazione degli artt. 1138 e 1137 cc; C) la nullità / annullabilità di tutte le delibere assembleari per la mancanza del regolamento di condominio del Complesso Centrale Termica S. Luciano - S. Silvano - S. Francesco e della relativa tabella millesimale, censurando la violazione degli artt. 1138 e 1137 e 1130 cc; D) la nullità / annullabilità della delibera dell'assemblea della ... che stabiliva l'incarico alla ditta ... srl, censurando la violazione degli artt. 1136 e 1137 cc.

Da ultimo si doleva della violazione dell'art. 96 c III cpc, non sussistendo i presupposti per la lite temeraria, riconosciuti dall'appellata pronuncia.

Si costituiva in giudizio il Complesso ..., deducendo l'infondatezza dei motivi d'appello e chiedendo la conferma dell'impugnata sentenza, con condanna dell'appenate ex art. 96 cpc.

Le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 2.2.2021, sostituita da note scritte, vista la situazione emergenziale dovuta alla pandemia. Indi, la Corte concedeva il termine di 60 giorni per il deposito di comparse conclusionali e di ulteriori 20 giorni per il deposito di memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che in data 13.08.2016 si sono svolte, in orari successive, l'assemblea ordinaria del Condominio ..., l'assemblea ordinaria del Complesso..., corrente in Pietra Ligure, ..., e l'assemblea straordinaria del medesimo Complesso.

Con tre atti distinti il condomino ... ha impugnato le delibere assunte in tutte e tre le predette assemblee.

È pacifico che l'odierno appellante abbia impugnato anche le precedenti delibere di Condominio e di Complesso, cui sono seguiti i provvedimenti di reiezione da parte del Tribunale di Savona (Sent. n. 78/2017 - Sent. n. 378/2017 - Sent. 379/2017 - Sent. n. 701/2017).

1. Con il primo motivo l'appellante asserisce l'erroneità della pronuncia appellata laddove non accoglieva l'assunto attoreo di non aver ricevuto regolare avviso di convocazione dell'assemblea straordinaria del Complesso, a tal fine affermando che nel plico ricevuto a mezzo raccomandata era contenuta solo la convocazione dell'assemblea ordinaria del Complesso.

L'appellato sostiene, invece, che con la medesima lettera raccomandata l'amministratore aveva provveduto ad inviare a ciascun condomino le due convocazioni, per l'assemblea ordinaria e per l'assemblea straordinaria.

Orbene, appare ragionevole presumere, come ritenuto in primo grado, che essendo incontestato l'invio del plico, nello stesso fossero contenute entrambe le convocazioni e non unicamente quella per l'assemblea ordinaria (alla quale peraltro il ... neppure era presente, seppur abbia ammesso di avere ricevuto convocazione), gravando sul destinatario l'onere di provare il contenuto differente del plico (limitato, quindi, alla sola convocazione per l'assemblea ordinaria).

Del resto la giurisprudenza della Suprema Corte si è espressa nel senso che spetta al destinatario l'onere di dimostrare che il plico non contiene alcuna lettera al suo interno, ovvero contiene una lettera di contenuto diverso da quello indicato dal mittente" (da ultimo Cass. ord. 24.6.2013 n. 15762 Cass. ord. 23.6.2011 n. 13877; Cass. ord. 7.4.2009 n.8409; Cass. 3.7.2003 n. 10536; Cass. 11.5.2006 n. 10849; Cass. 13 maggio 2014 n. 10388). Né deve ritenersi, come sostenuto dall'appellante, che si rendesse necessario provvedere a due separati invii per ciascuna convocazione.

Il motivo è quindi infondato.

2. Con il secondo motivo l'appellante deduce la mancata evidenza (quale causa d'invalidità della delibera) dell'incompletezza del verbale (non indicante *né per quali millesimi la votazione abbia avuto luogo, né quali fossero i partecipanti all'assemblea in relazione al numero complessivo dei condomini aventi diritto né ii votanti nella deliberazione.*)

Va premesso che la doglianza riferita all' indicazione ..., quali comproprietari di immobili, sotto il profilo della mancata indicazione della persona fisica che ha partecipato all'assemblea del 13.8.2016, non era stata formulata in primo grado ed è pertanto tardiva.

Osserva, quindi, la Corte che in realtà dal verbale risultano i nomi dei condomini presenti (anche per delega) ed i millesimi rappresentati.

Con riferimento alla delibera di cui al punto 1 (rifacimento centrale termica San Luciano, San Silvano e San Francesco), ne viene poi specificata l'adozione all'unanimità.

Con riferimento alla delibera di cui al punto 2 (votazione inerente la centrale termica del condominio ...), è invece espressamente indicato che l'assemblea non ritiene di procedere al rifacimento della centrale termica condominiale e quindi non c'è alcuna delibera assunta per la quale vi sia un interesse a sentire dichiarare l'invalidità.

In motivo è, pertanto, infondato.

3. Con il terzo motivo è dedotto il mancato accertamento del fatto che l'assemblea del Complesso appellato aveva travalicato le proprie competenze, non spettandole di deliberare in merito alla gestione del riscaldamento relativa al complesso ... e alla

Il motivo è infondato.

Sostiene l'appellante che l'amministratore avrebbe dovuto convocare separatamente le assemblee dei due complessi/centrali termiche.

E' pacifica la presenza di due centrali termiche al servizio dei due complessi, ed è evidente che ogni condominio abbia deliberato con riferimento al proprio impianto termico, seppure nell'ambito della contestualità della convocazione assembleare.

Da ciò non si evince una lesione al diritto alla privacy, come paventato dall'appellante, bensì una rapida e consona gestione degli interessi condominiali.

4. Con il quarto motivo l'appellante deduce la *violazione degli artt. 1117 e 1136 c.c. perché non è stato ravvisato il mancato raggiungimento della maggioranza prevista dall'art. 1136, co.II, c.c.*

Secondo l'appellante la pronuncia sarebbe viziata in quanto : *Si ritiene che per tali lavori, ai sensi dell'art. n. 1117 quater, siano richieste le maggioranze previste dall'art. 1136 comma 2 c.c.: "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".*

Il motivo è infondato

A prescindere dall'apodittico riferimento al disposto dell'art 117 quater cpc, occorre chiarire che per mero errore battitura i millesimi del condomino Vescovo sono stati indicati in 4 anziché 53,90.

In ogni caso la maggioranza richiesta per la seconda convocazione dall'art.1136 cc non è quella indicata dall'appellante (la norma citata testualmente reca: *se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini*

che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio).

Nessuna doglianza è perverso stata esplicitata con riferimento al mancato raggiungimento di tale maggioranza.

5. Con il quinto motivo è dedotta la nullità della delibera relativa al supercondominio, sotto il profilo della mancanza del regolamento del Complesso e delle relative tabelle millesimali.

Su punto osserva la Corte che l'assenza del regolamento di condominio non integra un'ipotesi di invalidità della delibera.

Del resto, va ribadito in quanto pacifico, il fatto - osservato dalla impugnata pronuncia - che, pur in mancanza di un Regolamento del Complesso, di fatto vi sono beni comuni alla cui amministrazione l'ente provvede da molto tempo in base al disposto dell'art. 16 dei Regolamenti dei singoli condomini che compongono il Complesso.

Le allegazioni circa l'acquisto da parte di alcuni condomini di parte dell'area circostante i fabbricati appaiono generiche e non in grado di spiegare rilievo ai fini decisori.

6. Con il sesto motivo è dedotto il vizio di motivazione relativo alla mancanza del regolamento di condominio del Complesso ... e della relativa tabella millesimale.

Valgono le stesse considerazioni già espresse nell'ambito dell'esame del motivo che precede: l'assenza del regolamento di condominio non integra un'ipotesi di invalidità della delibera.

A ciò si aggiunga che il Complesso ... non è parte in causa.

7. Con il settimo motivo d'appello è dedotta la violazione degli artt. 1136 e 1137 cc per irregolare convocazione dell'assemblea e quindi la nullità / annullabilità della delibera assembleare della laddove affidava lavori alla ditta ... Srl in relazione all' installazione delle valvole termostatiche ed altro (punto sub D).

In realtà la delibera veniva assunta proprio dai condomini la cui proprietà è servita dalla ..., mentre non risulta provata la doglianza dell'appellante circa il fatto che condomini non interessati abbiano espresso il loro voto.

Anche questo motivo è pertanto infondato.

8. Con l'ottavo motivo l'appellante si duole della condanna ex art. 96, III comma cpc.

La sentenza impugnata ha statuito sul punto come segue, ritenendo che *" nel caso concreto i motivi di opposizione proposti dal ... (numerossissimi ed in buona parte fondati su doglianze risibili e ripetitivi di altri già proposti in differente vertenze tutte conclusesi con reiezione delle sue domande), non siano risultati supportati da alcun concreto e valido motivo e siano stati caratterizzati da malafede così da giustificare la condanna del predetto alla sanzione pecuniaria di*

cui all'art. 96 comma 3 C.P.C."

La Corte ritiene che effettivamente, alla luce di tutti gli elementi emersi all'esito del giudizio, debba ritenersi sussistere l'ipotesi disciplinata dall'art. 96, III c cpc, che consente al giudice d'ufficio di verificare la sussistenza della responsabilità aggravata.

Da ultimo va osservato che l'appellante formula nuovamente domanda al fine di ottenere le schede anagrafiche per condominio, aggiornate con gli indirizzi dei proprietari.

Il Complesso appellato deduce la già avvenuta consegna ed asserisce di averla già documentata in primo grado.

La domanda non deve trovare accoglimento, essendo in atti (doc 9) la comunicazione dell'amministratrice di avvenuta spedizione e parte appellante non ha svolto contestazione sul punto.

Per le stesse ragioni per le quali è stato respinto l'ottavo motivo d'appello, trattandosi nel presente grado della sostanziale riproposizione delle medesime doglianze svolte nei motivi d'impugnazione del primo grado e vista l'istanza formulata da parte appellata nelle proprie conclusioni ex art. 96, I c cpc, la Corte stima equa una condanna al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata a carico dell'appellante nella misura di € 2000,00.

Le spese di lite del grado, che si liquidano come in dispositivo, in applicazione del DM 55/2014 per la fase di studio introduttiva e decisoria, considerato il valore della causa, seguono la soccombenza dell'appellante, con distrazione a favore del procuratore antistatario.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. 115/2002 a carico dell'appellante.

P. Q. M.

La Corte di Appello

Ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa e reietta, definitivamente pronunciando,

rigetta l'appello proposto da ... avverso la sentenza n. 450/2018 pubblicata il 17.4.2018 del Tribunale di Savona, che per l'effetto conferma integralmente.

Condanna l'appellante ... alla refusione delle spese di lite del grado di appello in favore dell'appellato Complesso ..., che liquida in € 4034,00 per competenze, oltre 15% rimb. forfet, iva e cpa come per legge, con distrazione a favore del procuratore antistatario.

Condanna ... al pagamento in favore del Complesso ..., della somma di € 2000,00 ex art. 96 I c cpc.

Dà atto della sussistenza dei presupposti per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13

comma 1 quater del D.P.R. 115/2002 a carico dell'appellante.

Genova, 28.4.2022

Il Consigliere estensore Il Presidente

dott.ssa Maria Laura Morello dott.ssa Carmela Alparone

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

.....:www.condominioweb.com:.....