CASSAZIONE.net

Sentenza n. 30/2020 pubbl. il 10/01/2020

RG n. 18/2016

Repubblica Italiana In

Nome del Popolo Italiano

La Corte di Appello di Bari

Terza Sezione Civile

composta dai seguenti Magistrati:

1) Dr. Michele ANCONA -Presidente

2) Dr. Luciano GUAGLIONE-Consigliere

3) Dr. Emma MANZIONNA-Consigliere rel.

ha emesso la seguente

Sentenza

Nella causa civile in grado di appello, iscritta sotto il numero d'ordine 18 dell'anno 2015 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili, avverso la sentenza n.4463/2015 emessa in data 13.10.2015 e depositata in data 20.10.2015 dal Tribunale di Bari- in composizione monocratica, avente ad oggetto: impugnazione di delibera assembleare ;

TRA Condominio di via X 39-49/ via Y, in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Campanozzi, in virtù di mandato in calce all'atto di citazione in appello ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso procuratore in Bari alla via G.Trevisani, 106- APPELLANTE

E C. G., nato a Bari il 15.08.1964, rappresentato e difeso dall'avv. Grazia Maria Lopopolo in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione risposta in appello ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso procuratore in Bari alla via Tridente n.2/G; APPELLATO

CONCLUSIONI:

All'udienza collegiale del 11.09.2019, la causa, sulle conclusioni rassegnate dai procuratori delle parti nei rispettivi atti e verbali di causa, è stata riservata in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Ragioni in fatto ed in diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 09.01.2009, il sig. C. G., in qualità di proprietario di un appartamento in Bari alla via Y 19, conveniva in giudizio il Condominio di via X 39- 49/via Y al fine di sentir pronunziare, con sentenza dichiarativa e/o costitutiva, l'annullamento, l'invalidità ed inefficacia delle delibere condominiali assunte in relazione al punto n.2 (relazione ed approvazione del bilancio consuntivo al 31.12.2007) ed al punto n.5 (eliminazione c.c. n.76651660 intestato al Condominio -Y) all'ordine del giorno dell'assemblea del 12.12.2008; in particolare, riteneva che tali delibere dovevano considerarsi invalide, poichè l'assemblea

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

non era stata regolarmente costituita (vi avevano partecipato solo n.17 persone su n.69 aventi diritto, alcuni dei quali muniti di deleghe non valide , con la conseguenza che il valore millesimale dei delegatari doveva essere detratto al fine del conteggio dei quorum) e non aveva raggiunto il quorum deliberativo necessario ai fini dell'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007 , bilancio che peraltro risultava presentare situazioni contabili irregolari, in secondo luogo poiché la delibera di cui al punto n.5 dell'o.d.g. ampliava ingiustificatamente i poteri di spesa dell'amministratore, violando (e allo stesso tempo abrogando) l'art.32 del reg.cond. Si costituiva in giudizio il Condominio, contestando e chiedendo il rigetto di ogni avversa domanda. Con sentenza n.4463/2015, emessa il 13.10.2015 (dep. 20.10.2015) e notificata il 18.12.2015, il Tribunale di Bari, in composizione monocratica, ha così statuito:

1) accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'annullamento della delibera assembleare del 12.12.2008 in relazione al punto n. 2 e n.5 dell'ordine del giorno;

2) condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore delle spese processuali complessivamente liquidate in € 4.611,00 di cui € 111,00 per sborsi, oltre accessori di lecce;

3) pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese di c.t.u.". Avverso la predetta sentenza, ha interposto appello il Condominio di via X 39-49/via Y, con atto di citazione notificato in data 29.12.2015, chiedendo, per i motivi di seguito indicati, in riforma della sentenza di primo grado, rigettarsi tutte le domande attoree proposte dal sig. G. C., dichiararsi valida la delibera assembleare del 12.12.2008 rispetto ai punti 2) e 5) dell'ordine del giorno, nonché condannare il C. al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, compresi i costi di c.t.u. e i costi di c.t.p., sopportati dal Condominio.

Si è costituito nel presente grado di giudizio il sig. G. C., chiedendo, in via preliminare, dichiararsi tardivo, irricevibile e/o inammissibile l'appello ex art.326 c.p.c., in combinato disposto con l'art.125, co.2, c.p.c.; in subordine, sempre in via preliminare, dichiarare inammissibile l'atto di appello ex art.342 c.p.c. ed ex art.348-bis c.p.c.; con conferma integrale della impugnata sentenza e riproposizione di tutte le questioni, eccezione ed istanze proposte nel giudizio di primo grado e ritenute assorbite dal Tribunale . Con ordinanza del 27.04.2016, questa Corte d'Appello ha ritenuto non vi fossero i presupposti per la dichiarazione dell'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art.348 bis c.p.c.

*****

Preliminarmente va rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dal sig.G. C., per difetto di specificità dei motivi ex art.342 c.p.c. , atteso che dall'esame dell'atto di appello possono evincersi chiaramente le parti di sentenza gravata ed il "quantum appellatum", con pertinenti ragioni di dissenso rispetto alle argomentazioni adottate dal primo giudice (cfr.Cass.Civ.Sez.Unite, 16 novembre 2017, n.27199).

Sempre in via preliminare, deve rigettarsi l'eccezione di tardività ed inammissibilità dell'appello per il mancato deposito telematico dell'atto stesso, sollevata dalla difesa del C., posto che l'iscrizione al ruolo non può essere considerato un "atto endoprocedimentale" ex art.16 bis d.l. 179/2012 in quanto anteriore alla costituzione in giudizio che avviene appunto, a norma dell'art. 347 c.p.c., secondo quanto disposto dall'art. 165 c.p.c.. mediante deposito, nella cancelleria del giudice di secondo grado, del fascicolo di parte, contenente la nota di iscrizione a ruolo, l'originale dell'atto d'appello notificato, la procura alle liti e gli eventuali documenti offerti in comunicazione, tra cui la copia della sentenza impugnata.

Inoltre, ai sensi degli artt. 121 e 156 c.p.c., il deposito di un atto in formato cartaceo è sempre ammissibile -e non può mai essere dichiarato nullo- quando abbia raggiunto il suo scopo, individuato nella messa in contatto delle parti tra loro e con l'ufficio giudicante (Cass.Sez.U., 3 novembre 2011, n.22726; Cass.Sez.U., 18 aprile 2016, n.7665). Né può ragionevolmente ipotizzarsi che l'amministratore del condominio sia privo di legittimazione passiva, in quanto dimissionario, a seguito del procedimento per la revoca

CASSAZIONE.net

promosso innanzi al Tribunale di Bari, atteso che "In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale" (cfr. Cassazione civile sez. VI, 19/03/2019, n.7699).

Esame dei motivi.

1.Con il primo motivo, l'appellante ha dedotto che avrebbe errato il Tribunale nel ritenere non validamente costituita l'assemblea assumendo la mancata convocazione di quattro condomini sull'erroneo e non provato presupposto del diritto alla convocazione in assemblea di 69 condomini piuttosto che dei 65 aventi effettivamente diritto, posto che l'attore non aveva mai indicato il nominativo dei quattro condomini non convocati; altresì, avrebbe errato nel riconoscere la legittimazione dell'attore a far valere tale vizio della delibera, riservato invero ai soli condomini pretermessi dalla assemblea.

2.Con il secondo motivo di appello, l'appellante ha dedotto che il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che la delibera impugnata fosse "inquinata" da soggetti non legittimati a partecipare all'assemblea in virtù di deleghe in favore di soggetti che non erano né condomini né parenti di condomini, in violazione dell'art.24 del regolamento condominiale. Al contrario, D. G. (e non G.) e D. V. erano figli del condomino D. mentre D. V. e P. C. erano rispettivamente il primo figlio della condomina L. A. ed il secondo marito della condomina V. M., A. F. era proprietario e quindi condomino legittimato. Tale decisione contrasterebbe con i principi che regolano la materia, secondo i quali se un voto è espresso da soggetto non legittimato, esso dovrebbe essere algebricamente espunto dal novero degli altri voti espressi; in secondo luogo, contrasterebbe con l'art.24 del regolamento condominiale, che dovrebbe essere interpretato estensivamente nel senso di ricomprendere nel concetto di " condomini" tutti i "residenti nel condominio". Il Giudice di Prime Cure avrebbe, inoltre, disconosciuto un altro pacifico principio giurisprudenziale, secondo cui solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condomini, estranei al rapporto tra rappresentante intervenuto e condomino rappresentato.

3.Con il terzo motivo di appello, l'appellante ha dedotto che, in riforma della impugnata sentenza, dovrebbero essere rigettare le domande attoree, e le spese di lite, secondo soccombenza, dovrebbero essere poste a carico del condomino sig. G. C., il quale, conseguentemente, dovrebbe essere condannato al pagamento delle spese di lite del doppio grado di giudizio, con restituzione di quanto corrisposto dal Condominio (spese di causa e costi c.t.u.) in esecuzione della sentenza di primo grado. 1-2 a I primi due motivi vanno esaminati congiuntamente in quanto strettamente connessi. Il Tribunale ha erroneamente affermato il principio secondo cui il singolo condomino può far valere la omessa convocazione anche di altro condomino avente diritto alla partecipazione mentre, in base all'orientamento giurisprudenziale prevalente condiviso da questa Corte , "Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 l. 11 dicembre 2012, n. 220" (cfr.Cassazione civile sez. II - 23/11/2016, n. 23903). La Suprema Corte ha, infatti, precisato che "Una volta condiviso il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporti non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetti, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso" (Cass. n. 8520/2017 ; Corte appello Catania sez. II, 23/04/2019, n.924).

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

Analogamente, il convenuto- odierne appellato difetta anche della legittimazione a far valere la carenza del potere di rappresentanza da parte dei soggetti muniti di delega. In tal senso, si è infatti pronunciata la Cassazione "In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto" (Cassazione civile sez. II, 25/01/2016, n.1234; Cass.Civ.,sez.II, 30 gennaio 2013, n.2218). Tale principio va però coordinato con quello secondo cui "La partecipazione ad un assemblea di condominio di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non inficia la validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni ivi assunte soltanto se risulta che tale partecipazione non ha influito nè sulla richiesta maggioranza e sul prescritto quorum, nè sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione" (Cass. n. 11943/2003; Cassazione civile sez. II, 30/11/2017, n.28763).). Nella sentenza gravata, il Tribunale ha affermato che, in conseguenza del vizio procedimentale rilevato (omessa convocazione di alcuni condomini) la volontà assembleare risulterebbe inquinata. Ritiene, invece, la Corte che sia necessario verificare, in concreto, se la partecipazione dei soggetti privi di legittimazione abbia influito sul prescritto quorum e sull'esito della votazione. Nel caso di specie, dall'esame del verbale di assemblea, risultano presenti 32/65 condomini per millesimi 498,40 su un totale di millesimi 1.000,00. Sottraendo i millesimi relativi ai condomini rappresentati da D. G., figlia del condomino D. ma non parente dei due deleganti, M. (11,40) e F. (11,90) e di quelli rappresentati da D. V. e P. , questi ultimi parenti di condomini (in quanto rispettivamente figlio e marito delle proprietarie L. e V.) ma non parenti dei due deleganti C.e (12,40) e R. (11.90) , residua il valore di 450,8 millesimi, sicchè risulta rispettato sia il quorum costitutivo, che quello deliberativo, poiché la delibera è stata approvata a maggioranza degli intervenuti con un valore pari a 335,2 millesimi - così ottenuto: 450,8-115,6 (i voti contrari : 21,30+11,90+9,60+ 72,80=115,6), superiore ad un terzo dell'edificio. Risulta rispettato anche il quorum costitutivo della presenza di un terzo dei partecipanti al condominio, pur ipotizzando come vera la circostanza indimostrata che i condomini aventi diritto di partecipare all'assemblea sarebbero 69 e non 65 (come attestato nel verbale) e tralasciando di conteggiare i quattro condomini rappresentati dalle delega oggetto di contestazione.

Pertanto, anche a voler espungere algebricamente dal novero dei voti espressi, i millesimi relativi ai condomini rappresentati da soggetti non legittimati a partecipare all'assemblea sulla base della interpretazione dell'art.24 del regolamento offerta dal giudice di prime cure (in quanto non condomini né componente il nucleo familiare del condomino delegante) risulterebbero comunque rispettati i quorum costitutivi e deliberativi prescritti dall'art.1136 c.c.. Con riguardo alle censure relative al bilancio 2007, riproposte nel presente grado di giudizio dall'appellato, osserva la Corte che quest'ultimo aveva l'onere di allegare e dimostrare di avere interesse alla impugnazione della relativa deliberazione, interesse che presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (cfr.Cassazione civile sez. VI, 09/03/2017, n.6128). Tale interesse non risulta allegato nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, in cui il condomino non ha in alcun modo rappresentato una tale incidenza negativa nella propria sfera giuridica- patrimoniale delle presunte irregolarità contabili . Solo con la comparsa conclusionale nel presente grado di giudizio, l'appellato ha allegato che, con il saldo del bilancio consuntivo approvato con la delibera de quo, gli sarebbe stato addebitato l'importo di €.361,65 invece di quello di €.253,34. Le presunte irregolarità denunciate dal condomino consisterebbero nell'inclusione di due fatture dell'avv. G. Barbieri nelle note descrittive- spese legali anno 2007; nell'importo di €.6600,08 trattenuto dall'amministratore D. a titolo di proprio compenso e nelle passività accantonate dal 2004 al 2007 per parcheggio, centrale idrica e lavori di ristrutturazione, che non troverebbero riscontro sui conti correnti postali nel condominio . A tale riguardo, il c.t.u. ha escluso che il fondo iscritto al bilancio fosse fittizio o inattendibile poiché esso risultava bilanciato da crediti del condominio nei confronti dei compartecipanti alla comunione; ha ritenuto che

CASSAZIONE.net

l'ammontare complessivo delle consulenza legale prestata dall'avvocato fosse stato giustamente ripartito nel rendiconto consultivo e che le note descrittive fossero coerenti con le prestazioni professionali rese dal legale medesimo per le fatture n.29/2007, n.35/2007 ad eccezione che per la fattura n.17/07 che non si riferiva alle competenze professionali per la causa M. ma al recupero coattivo ex art.28 l.794/1942 di compensi professionali dell'altro avv.to Barbieri Nicola . In conclusione, deve escludersi che il convenuto – appellato abbia dimostrato l'esistenza delle lamentate gravi irregolarità contabili e di aver subito un conseguente apprezzabile pregiudizio personale. Quanto al punto n.5 dell'odg – eliminazione del c.c. intestato al condominio , l'attore-appellato ha sostenuto che tale decisione sarebbe collegata agli accantonamenti fittizi in bilancio, sul quale, in base al regolamento condominiale, dovrebbero essere depositate le somme del fondo riserva per le spese straordinarie (art.32 reg.) , ma in realtà dal verbale risulta solo che il conto fu aperto per depositarvi somme da accantonare e che lo stesso non veniva movimentato tanto che presentava una giacenza di pochi euro (€.384,21) . La decisione di estinguere il conto non può comportare, come sembra paventare l'appellato, un'abrogazione implicita della norma regolamentare (relativa alla necessità di costituzione di un fondo riserva o fondo comune, ampliando ingiustificatamente i poteri dell'amministratore). La Corte rileva, poi, l'assoluta novità del motivo di contestazione della delibera del 12.12.2008 , dedotto dall'appellato per la prima volta nel verbale dell'udienza del 22.05.2019. Per le considerazioni innanzi esposte, l'appello merita di essere accolto e, in riforma della impugnata sentenza, devono essere rigettare le domande attoree. Di conseguenza, meritevole di accoglimento è anche il terzo motivo di appello, poiché , in considerazione dell'esito della lite, le spese processuali del doppio grado di giudizio, devono essere poste secondo soccombenza a carico del condomino sig. G. C., il quale, dovrà rimborsare al condominio appellante quanto da quest'ultimo corrisposto (a titolo di spese per il giudizio di primo grado e costi c.t.u.) in esecuzione della sentenza di primo grado. Le spese sono liquidate, nella misura indicata dispositivo di seguito trascritto, tenendo conto dei valori (tra i minimi ed i medi dello scaglione di valore indeterminabile-complessità bassa) previsti dalle tabelle allegate al D.M. 10.03.2014 n.55 in relazione alla attività difensiva svolta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, III sezione civile, pronunciando definitivamente sull'appello avverso la sentenza n.4463/2015 del Tribunale di Bari, proposto da Condominio di via X 39-49/ via Y con atto di citazione notificato in data 29.12.2015 nei confronti di G. C., ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1°) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della gravata sentenza , rigetta le domande avanzate da G. C. con atto di citazione del 9.01.2009;

2°) condanna, inoltre, G. C. alla rifusione delle spese e competenze del doppio grado di giudizio in favore del condominio appellante, spese che liquida, in €.4500,00 per compensi professionali relativi al procedimento di primo grado; €.4800,00 per compensi professionali e €.804,00 per esborsi relativi al presente grado di giudizio, oltre rimborso forfettario del 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge;

G. C. sarà , infine, tenuto a rimborsare al condominio appellante quanto da quest'ultimo corrisposto (per spese di lite e di c.t.u.) in esecuzione della sentenza di primo grado.

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio della III Sezione Civile della Corte, addì 18 dicembre

Il Consigliere Relatore Dott.ssa Emma Manzionna

Il Presidente Dr. Michele Ancona

CASSAZIONE.NET