

Tribunale di Napoli, sentenza n. 1231 del 03.02.2023 - Est. Valletta

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli, IV Sezione Civile, nella persona della dott. ssa Valentina Valletta, in funzione di Giudice monocratico, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al nr. 496/2021 del Ruolo Generale degli affari contenziosi, aventi ad oggetto "comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare-spese condominiali" TRA

M.X A.,-ATTORI

CONDOMINIO - CONVENUTO

Conclusioni: come da note scritte del 4.10.22 e 5.10.22

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, ritualmente notificato, gli attori in epigrafe indicati, in qualità di proprietari, rispettivamente, di un' unità immobiliare in N, alla via XXXXXXXX , piano 2, sc. A, sub. 45 e di un' unità immobiliare, nello stesso fabbricato, sita al piano 2, int. sc. A, sub. (cfr. allegato n. 1 di parte) , per le ragioni di cui all' atto introduttivo, convenivano in giudizio il Condominio di XXX XXXXXXXX n. 26 N, affinché, venisse dichiarata la nullità e/o annullabilità o comunque l' inefficacia della delibera assembleare del 17.06.2020, in riferimento a tutti i punti dell' odg con vittoria di spese di giudizio e competenze di lite, ai procuratori dichiaratosi antistatari.

Nello specifico, a sostegno delle loro pretese, gli istanti impugnavano, ex art. 1137 c.c., le deliberazioni assunte nel corso della sopraindicata assemblea, per i seguenti motivi:

1. Violazione dell' art. 1136 co. 6 c.c. per mancata convocazione del condominio A.XXXXX M.XXXXX all' assemblea condominiale del 17.06.2020
2. Nullità della delibera per parziale illeggibilità ed inintelligibilità, nonché per violazione dell' art. 63 disp. att. c.c.
3. Annullabilità per mancata indicazione a verbale dell' esito della prima convocazione
4. Violazione dell' obbligo di verifica della regolarità degli avvisi di convocazione
5. Nullità e/o annullabilità e/o inefficacia della delibera di approvazione del bilancio per mancanza del libro cassa
6. La nomina dell' amministratore non era fra gli argomenti posti all' ordine del giorno nell' avviso di convocazione; pertanto, vi sarebbe stata una violazione dell' art. 66 disp. att. c.c.
7. Assemblea riunita in orario diverso da quello indicato nell' avviso di convocazione Dopo la notifica

dell' atto di citazione, avvenuta in data 29.12.2020, si costituiva il C.XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXXX n. 26, che eccepiva:

1. L' incompetenza per valore dell' adito Tribunale
2. L' inammissibilità della domanda per decadenza

3. L' improcedibilità della domanda per difetto di mediazione e chiedeva la condanna degli attori ed alla integrale refusione delle spese, competenze ed onorari del giudizio, a distrarsi in favore del procuratore antistatario. Con ordinanza del 20.04.2021 il precedente giudicante rigettava l' istanza, avanzata dagli attori, di sospensione della delibera assembleare oggetto di causa. La causa veniva poi rinviata per la precisazione delle conclusioni e , all' udienza del 11.10.2022, riservata dalla scrivente in decisione, con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. Preliminarmente, si rileva che in relazione all' eccezione sollevata dal condominio di incompetenza dell' adito Tribunale, uno dei criteri, in virtù dei quali si individua il giudice competente , è il valore della causa che, si desume, nel caso di impugnazioni di delibere assembleari, dalla delibera stessa, salvo che l' oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato giudice, come ad esempio se la delibera concerne la misura e le modalità d' uso dei servizi di condominio di case (cfr. Cass. sez.2 n. 14078/1999; Cass. sez. 2, n. 4009/1995; Cass. sez. 2, n. 1540/1963). Nel caso di impugnazione di delibere assembleari, ai fini dell' individuazione del valore della causa, quindi, occorre verificare se bisogna far riferimento all' importo totale della spesa che viene approvato dall' assemblea, ovvero solo alla quota di spettanza del singolo condomino. Sul punto ci sono state diverse pronunce da parte della Corte di Cassazione che proprio nel 2022 con la sentenza n. 9068 ha stabilito che: "La sentenza che dichiara la nullità o pronunci l' annullamento della impugnata deliberazione dell' assemblea condominiale produce sempre un effetto caducatorio unitario. L' effetto della sentenza di annullamento opera, infatti, nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro. La domanda di impugnazione del singolo non può intendersi, perciò, ristretta all' accertamento della validità del rapporto parziale che lega l' attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell' intera deliberazione. Tale ampliamento dell' efficacia del giudicato a tutti i componenti dell' organizzazione condominiale è, del resto, coerente col disposto del primo comma dell' art. 1137 c.c., per cui le deliberazioni prese dall' assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l' impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari".

Tale argomento già era stato affrontato, in passato, da parte della Corte Suprema, la quale aveva, a più riprese, ribadito l' assunto secondo cui, quando viene chiesto l' annullamento di una delibera condominiale, nel caso di accoglimento, andando a produrre un effetto caducatorio per tutti i condomini, l' accertamento della validità della delibera assembleare non può attenersi al solo rapporto parziale che lega l' attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell' intera deliberazione (cfr. Cassazione sentenze n. 19250 del 2021; n. 15434 del 2020; n. 2127 del 2021). Da ciò discende che, alla luce dei criteri sopra esposti, bisogna aver riguardo all' intero ammontare della spesa e non solo all' importo contestato dagli odierni attori; pertanto, tale Tribunale ritiene di essere competente per

valore per la controversia in questione.

Il Condominio eccepisce poi, con la propria comparsa di risposta che la domanda è da ritenersi inammissibile per intervenuta decadenza; ciò in quanto l' istanza di mediazione era stata presentata e comunicata nei confronti dell' avv. M.XXX D.XXXXXXX allorquando costui già non ricopriva più la carica di amministratore del condominio. Sul punto, si rileva che ai fini della tempestività (al fine di impedire, nella specie, la decadenza per inosservanza del Termine di cui all' art. 1137, 2 comma, c.c.) della domanda di mediazione obbligatoria ex art. 5 d.lgs. 25/2010, quel che conta è la comunicazione alla controparte dell' avvenuta presentazione della domanda, e non anche della data di convocazione dinanzi all' organismo di mediazione: l' art. 5, 6 comma, del d.lgs. 28/2010 prevede, infatti, che: "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all' art. Il presso la segreteria dell' organismo".

Ad avviso del Tribunale, l' effetto interruttivo della decadenza, e dunque il congelamento dei termini per agire in giudizio, non si verifica al momento del deposito presso l' Organismo di mediazione della relativa istanza, ma si realizza al momento della comunicazione di tale deposito all' amministratore (sarà sufficiente inviare una pec o una raccomandata con ricevuta di ritorno che venga ricevuta in tempo utile dal soggetto chiamato alla quale sia allegata l' istanza di mediazione). Tale obbligo, secondo la Corte d' Appello di Milano, che interpreta in questo senso la dicitura del disposto normativo (art. 5 co. 6 D.lgs. 25/2010) che si riferisce alla "comunicazione alle altre parti" grava su colui che presenta l' istanza di mediazione e non già sull' Organismo di mediazione (per adempiere con un solo incombente ad entrambi gli obblighi, l' avvocato che deposita l' istanza di mediazione a mezzo pec potrà contestualmente inviare la medesima comunicazione sia all' Organismo che all' Amministratore di condominio nel caso in cui questi sia dotato di posta elettronica certificata). Secondo la Corte d' Appello di Milano, inoltre, non è necessario, per il rispetto del Termine di impugnazione, inviare comunicazione all' amministratore, entro il medesimo termine, anche del giorno di fissazione del primo incontro, poiché non vi è una specifica previsione normativa in tal senso ma solamente, e obbligatoriamente, dell' istanza di mediazione. Solo in tale istante si perfeziona, dunque, l' impugnazione della delibera assembleare e si potrà attendere l' esito del procedimento di mediazione per valutare, in caso negativo, se procedere con l' atto di citazione. In definitiva, non è dal momento della presentazione della domanda di mediazione, ma soltanto dal momento della relativa comunicazione all' altra o alle altre parti, che si verifica l' effetto, collegato dalla legge alla proposizione della relativa procedura deflattiva, di impedire la decadenza eventualmente prevista per la proposizione dell' azione giudiziale, come nel caso della impugnazione delle delibere dell' assemblea condominiale, ex art. 1137, 2 comma, c.c. (cfr. Cass. 2273/2019; Corte d' Appello di Milano nella sentenza n. 253/2020).

Ebbene, nella vicenda in esame, correttamente gli attori hanno dedotto, sulla scorta della documentazione prodotta, di avere comunicato al condominio entro il termine decadenziale anzidetto di

30 giorni l' avvenuta presentazione della domanda di mediazione ex art. 5 d.lgs. n. 28/2010. Fatte tali premesse, nel caso di specie, posto che l' art.1129 c.c. al comma VII prevede che : "A. cessazione dell' incarico l' amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi", va dichiarata la piena procedibilità della domanda in quanto gli attori in data 16.09.2020 hanno appunto notificato l' istanza di mediazione all' Avv. D.XXXXXXX, sebbene quest' ultimo, all' assemblea avutasi il giorno prima, ossia il 15.09.2020, avesse rassegnato le proprie dimissioni. Sul punto è importante richiamare quanto disposto dalla stessa Cassazione con l' ordinanza n. 6760/2019, con cui gli ermellini hanno precisato che vige un obbligo di restituzione della documentazione dal vecchio amministratore al nuovo. Tale passaggio di consegne, infatti, rappresenta un momento cruciale in quanto da quel momento il nuovo amministratore potrà avere una reale cognizione della situazione inerente alla gestione precedente ed assolvere così agli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi. Il ritardo nel passaggio di consegne rende quindi difficile, se non estremamente gravosa, la gestione della cosa comune, esponendo il condominio a rilevanti danni. In tal caso quindi, l' avv. D.XXXXXXX avrebbe dovuto consegnare immediatamente al nuovo amministratore la comunicazione relativa alla convocazione del condominio in mediazione ricevuta in data 16.09.2020 e ciò non ha fatto. Tale omissione costituisce, una violazione degli obblighi dell' ex amministratore nei confronti del condominio, ciò in quanto l' amministratore di condominio, che sia dimissionario o che sia stato revocato, deve proseguire la sua gestione fino alla sostituzione con il nuovo amministratore , in virtù della cd prorogatio imperii. Orbene, alla data di deposito dell' istanza di mediazione e di comunicazione della stessa quindi, gli odierni attori non potevano sapere che il legale rappresentante del condominio fosse cambiato in quanto non erano presenti all' assemblea in cui l' ex amministratore rassegnava le sue dimissioni; quest' ultimi hanno poi documentalmente provato di aver esperito, nei termini previsti dalla legge, il tentativo obbligatorio di mediazione mediante il deposito in giudizio dell' istanza di avvio della procedura di mediazione. Ciò posto la domanda è procedibile in quanto la procedura di mediazione è stata esperita e come si evince dagli allegati di parte ha avuto poi esito negativo tra i soggetti. Occorre quindi precisare che con l' ordinanza emessa 20.04.2021 il precedente giudicante dott. ssa B.XXXXX chiariva che la delibera potesse essere ritenuta annullabile ma non nulla. A supporto va richiamato l' acceso dibattito giurisprudenziale riguardo la distinzione tra vizi di nullità e vizi di annullabilità delle delibere condominiali, questione affrontata, per la prima volta, dal Supremo Collegio nella pronuncia n. 4806/2005, attraverso la quale è stato enucleato il principio di diritto secondo cui "devono qualificarsi nulle le delibere dell' assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all' ordine pubblico, alla morale o al buon costume) , le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell' assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva dei singoli condomini, le delibere comunque invalide in relazione all' oggetto; devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell' assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell' assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violino norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all' oggetto".

Nella motivazione della richiamata pronuncia, le Sezioni Unite hanno individuato il criterio distintivo tra "nullità" e "annullabilità" nella contrapposizione tra "vizi di sostanza", come tali afferenti al contenuto delle deliberazioni, e "vizi di forma", afferenti invece alle regole procedurali per la formazione delle deliberazioni assembleari: i "vizi di sostanza" determinanti la nullità delle deliberazioni assembleari - è detto - ricorrerebbero quando queste ultime presentano un oggetto impossibile o illecito; i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilità, ricorrerebbero quando le deliberazioni sono state assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c.c. per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli artt. 1120, 1121, 1129, 1132, 1135 c.c.. Il criterio distintivo enunciato dalla menzionata pronuncia, tuttavia, si è rivelato non del tutto adeguato, soprattutto con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la ripartizione, tra i condomini, delle spese afferenti alla gestione delle cose e dei servizi comuni in violazione dei criteri stabiliti dalla legge (artt. 1123 c.c. e segg.) o dal regolamento condominiale contrattuale. In particolare, dopo la riforma del condominio avvenuta con la l. n. 220/2012, è emersa la preoccupazione del legislatore di assicurare la certezza dei rapporti giuridici di un'entità così complessa come il condominio degli edifici, concretizzatasi nell'elaborazione di una disciplina normativa improntata ad un chiaro favor per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Ciò al fine di evitare che le delibere condominiali siano esposte in perpetuo all'azione di nullità, proponibile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse. La recente riforma del condominio ha poi accentuato il disfavore per le figure di nullità delle deliberazioni assembleari. L'art. 1137 c.c., nel testo introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 15 configura ora espressamente l'impugnazione delle delibere condominiali come una azione di "annullamento" (il testo originario dell'art. 1137 c.c. non parlava espressamente di azione di annullamento), da proporre "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio". Il tenore amplissimo della disposizione non lascia dubbi sull'intento del legislatore di ricondurre ogni forma di invalidità delle deliberazioni assembleari, senza distinzioni, alla figura della "annullabilità", e di ricondurre, invece, la categoria della "nullità" a poche ed isolate ipotesi residuali ed eccezionali. Tenendo presente quanto appena detto, una recente pronuncia della Corte di Cassazione ha ridefinito i confini tra "nullità" ed "annullabilità" delle delibere assembleari, enunciando il principio di diritto secondo cui "in tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c." (cfr. Cass. Civ. Sez. Un. n. 9839/2019). Orbene, il condomino M. XXXXXX A. XXXXX deduce, tra i vari motivi di gravame della delibera assembleare, che vi sia stata la violazione dell'art. 1136 comma VI c.c. in virtù del quale il legislatore statuisce: "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., come rinnovato nel 2012, l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima

convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l' indicazione del luogo e dell' ora della riunione, in caso contrario la delibera potrà essere annullata in base a quanto disposto ex art. 1137 c.c.

Nel caso in esame, il condominio all' atto della Costituzione in giudizio ha versato in atti una cartolina con scritta "RACCOMANDATA RR PRIORITARIA Distinta n. dell' 08.06.2020 13: 36: 06". Orbene, detto documento che non proviene da Poste Italiane s.p.a . non reca nemmeno la firma dell' operatore di posta privata. Pertanto, la raccomandata risulta illegittimamente consegnata proprio in virtù della normativa indicata dal convenuto condominio (art.108 del D.L. 17.03.2020 n.18). Inoltre, se anche fosse provato l' invio e il ricevimento di della raccomandata , rimarrebbe comunque sfornito di prova il ricevimento della stessa almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione assembleare. Infatti, come affermato dalla Suprema Corte "il timbro datario apposto sul plico consegnato al mittente da parte del fornitore privato del servizio postale che ne ha curato l' invio non è idoneo a rendere certa la data di ricezione dello stesso, non essendo il personale dipendente di tale impresa, a differenza di quello addetto al servizio pubblico, munito di poteri pubblicistici di certificazione della data della corrispondenza trattata" (cfr. Cass.cv. n.26778/2016). In ogni caso, risulta dal certificato storico di residenza che l' attore risiede in Napoli alla XXX degli S.XXXX n.24 sin dal 17 aprile 2014 (cfr.doc. all. alla comparsa conclusionale).

Applicando detti principi, la delibera risulta essere illegittima non avendo ricevuto il condomino la convocazione assembleare nel rispetto della normativa vigente, ciò in palese contrasto con quanto stabilito dall' art. 1136 c.c. Non occorre a questo punto esaminare alcuna altra questione prospettata o prospettabile, stante il principio della Ragione più liquida il cui pregio è stato, ancora di recente, riconosciuto dalla Corte di Legittimità e la rilevanza autonoma di ogni rilievo fin qui fatto. Invero, " in applicazione del principio processuale della Ragione più liquida, desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell' impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell' evidenza a quello dell' ordine delle questioni da trattare ai sensi dell' art. 276 c.p.c." (cfr. Cass. n. 363 del 9/1/2019; Cass. n. 11458 del 11/5/2018; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. Unite n. 9936 del 08/05/2014). Essendo la domanda fondata, le spese di lite seguono la soccombenza e , in assenza di nota di parte, si liquidano in favore degli Avv. ti M.XXX S.XXXX e R.XX E.XXXXXX M.XXXXXX qualificatasi antistatari. Tali somme si liquidano, come da dispositivo, sulla base dei parametri di cui al DM 55/14 come modificato dal DM 147/2022 (scaglione di riferimento indeterminabile complessità bassa) , valori minimi per le quattro fasi (fase di studio, fase introduttiva, fase istruttoria e fase decisoria) , stante la mancanza di questioni giuridiche numerose e complesse.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del sottoscritto Giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla

controversia proposta da M.XXXXXX A.XXXXXX E. M.XXXXXX M.XXX nei confronti di CONDOMINIO Via XXXXXXXX n. 26 sito in Napoli, così provvede: - Accoglie, per quanto di ragione, la domanda proposta agli attori e , per l' effetto, annulla la delibera del 17.06.2020 per le causali di cui in parte motiva; - condanna il convenuto condominio alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore degli attori, e per essi in favore degli Avv. ti M.XXX S.XXXX e R.XX E.XXXXXX M.XXXXXX, dichiaratosi anticipatari che liquida in euro 264, 00 per spese ed 3809, 00 per compensi professionali, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e Cpa come per legge.

così deciso in Napoli, il 2.02.23

L GIUDICE UNICO DOTT. SSA VALENTINA VALLETTA