

Tribunale di Torino, 6 marzo 2009 – Est. Di Capua.

Segnalazione del Dott. Paolo Giovanni Demarchi

Condominio – Assemblea – Presenza mediante delegato – Legittimazione all'impugnazione di delibera esorbitante l'ordine del giorno – Sussistenza.

La regola, secondo cui la limitazione ai soli condomini assenti o dissenzienti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti) del diritto di impugnare le delibere assembleari annullabili, opera anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato ma non opera nell'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione (conf. Tribunale Napoli, 28 novembre 2000, in Arch. locazioni 2001, 259). (edc)

IL CASO.it

omissis

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO ED ESPOSIZIONE DEI FATTI

-Con ricorso ex art. 1137 c.c. datato 24.07.2007, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Torino in data 27.07.2007, il sig. P. V. impugnava la delibera assunta dal CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * - Via * n. * in data 27 giugno 2007, esponendo:

- che il sig. P. V. era proprietario di un alloggio facente parte del CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * - Via * n. *;

- che in data 27.06.2007 veniva convocata l'assemblea del Condominio in seconda convocazione, che prevedeva al punto 3 dell'ordine del giorno: "scelta del gestore del riscaldamento";

- che l'assemblea deliberava in merito al punto 3 dell'ordine del giorno "il rifacimento impianti centrale termica e sostituzione delle caldaie , conduzione e manutenzione ordinaria per la durata del contratto di 8 anni per un costo annuo di Euro 40.971,00 + IVA con scelta della E.";

- che tale delibera, approvata a maggioranza, ma con voti di alcuni soci della cooperativa (19) che non potevano essere ritenuti validi, era annullabile relativamente al punto 3) in quanto avente un oggetto non specificamente previsto all'ordine del giorno;

- che in data 17.07.2007 dalla sala caldaie venivano rimosse tutte le caldaie e la stessa sala veniva preparata per l'installazione delle nuove caldaie;

- che il sig. P. V., d'accordo con altri condomini, verificava unitamente al Comune di * che l'eventuale teleriscaldamento, in alternativa alla proposta formulata dalla E., comportava un minore esborso di denaro ed un minore inquinamento.

Pertanto, l'attore-ricorrente concludeva chiedendo, nel merito, l'accoglimento delle conclusioni di cui in epigrafe.

-Il Giudice Istruttore fissava udienza avanti a sé di prima comparizione ed anche per provvedere sulla proposta istanza di sospensione, con invito al convenuto a costituirsi in giudizio almeno venti giorni prima dell'udienza ai sensi dell'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il predetto termine determina le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c.

-All'udienza fissata per la prima comparizione delle parti ex art. 183 c.p.c. (così come sostituito, con decorrenza dal 01.03.2006, dall'art. 2 del D.L. n. 35/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005, e successivamente modificato dall'art. 1 Legge n. 263/2005) si costituiva il Condominio convenuto, depositando comparsa di costituzione e risposta, contestando le domande della ricorrente e chiedendo:

- in via preliminare, di dichiarare inammissibile il ricorso e, per l'effetto, di respingere l'avversaria opposizione condannando parte ricorrente al pagamento delle spese legali e di respingere la richiesta di sospensione della delibera assembleare non sussistendo i presupposti di legge;

- nel merito, di respingere le domande del ricorrente poiché del tutto infondate in fatto ed in diritto, nonché sfornite di prova.

-Il Giudice Istruttore, richiesto dalle parti, fissava un'udienza successiva, concedendo alle stesse i seguenti termini perentori, ai sensi dell'art. 183, 6° comma, c.p.c.:

1) un termine perentorio di trenta giorni per il deposito di memorie limitate alle sole precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte;

2) un termine perentorio di ulteriori trenta giorni per replicare alle domande ed eccezioni nuove, o modificate dell'altra parte, per proporre le eccezioni che erano conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime e per l'indicazione dei mezzi di prova e produzioni documentali;

3) un termine perentorio di ulteriori venti giorni per le sole indicazioni di prova contraria.

-Con Ordinanza datata 21.01.2008 il Giudice Istruttore rigettava l'istanza di sospensione della delibera impugnata.

-All'esito della successiva udienza in data 20.05.2008 le parti insistevano per l'accoglimento delle rispettive deduzioni istruttorie ed il Giudice Istruttore si riservava.

-Con Ordinanza in data 23.05.2008, a scioglimento della predetta riserva, il Giudice Istruttore non ammetteva le prove dedotte dalle parti e, ritenuta la causa matura per la decisione, invitava le parti a precisare le conclusioni.

-Infine, all'udienza in data 28.11.2008 il Giudice Istruttore, fatte precisare alle parti le conclusioni così come in epigrafe, tratteneva la causa in decisione, disponendo lo scambio delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281-quinquies 1° comma c.p.c. (introdotto dall'art. 68 D.lgs. n. 51/1998).

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Sul rito applicabile alla presente causa.

Si deve premettere che la presente causa è stata instaurata successivamente al 01° marzo 2006, e, quindi, è assoggettata alla recente riforma al codice di rito introdotta:

· dall'art. 2, commi 3, lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), c-quater), c-quinquies), e-bis) ed e-ter), 3-bis e 3-ter, lettera a), del D.L. n. 35/2005 (c.d. "Decreto competitività"), convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005 ed ulteriormente modificato dall'art. 1 della Legge n. 263/2005;

· dall'art. 2 della Legge n. 263/2005.

§ Infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 3-quinquies, D.L. n. 35/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005 (comma inserito dall'art. 8, comma c. 1, D.L. n. 115/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 168/2005; sostituito dall'art. 1, comma c. 6, Legge n. 263/2005, a decorrere dal 29 dicembre 2005 e, successivamente, modificato dall'art. 1, comma c. 1, D.L. n. 271/2005, non convertito in legge -comunicato pubblicato nella G.U. 1° marzo 2006. n. 50-; tali ultime modifiche sono state recepite dall'art. 39-quater, comma c. 1, D.L. n. 273/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2006): "Le disposizioni di cui ai commi 3, lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), c-quater), c-quinquies), e-bis) ed e-ter), 3-bis e 3-ter, lettera a), entrano in vigore il 1° marzo 2006 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data di entrata in vigore.

§ A sua volta, ai sensi dell'art. 2, comma 4, Legge n. 263/2005 (comma modificato dall'art. 2, comma c. 1, D.L. n. 271/2005, non convertito in legge -comunicato pubblicato nella G.U. 1° marzo 2006. n. 50-; tali modifiche sono state recepite dall'art. 39-quater, comma c. 2, D.L. n. 273/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2006): "Le disposizioni dei commi 1, 2 e 3 entrano in vigore il 1° marzo 2006 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data di entrata in vigore".

2) Sulla domanda di merito proposta da parte attrice-ricorrente.

Come si è detto, l'attore-ricorrente sig. P. V. ha chiesto, nel merito, in accoglimento del ricorso e per i motivi in esso indicati, di dichiarare invalida e quindi improduttiva di qualsiasi effetto giuridico la deliberazione presa dall'assemblea del CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * e Via * n. *, tenutasi in seconda convocazione in data 27.06.2007, annullandola e disponendo la sospensione di ogni effetto della stessa.

I. Si deve premettere che risulta pacifico in causa e documentalmente provato quanto segue:

· Il sig. P. V. è proprietario di un alloggio facente parte del CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * - Via * n. * (circostanza pacifica in causa ed evincibile dal doc. 2 del convenuto).

IL CASO.it

IL CASO.it

· In data 27.06.2007 è stata convocata l'assemblea del Condominio, in seconda convocazione, con l'indicazione del seguente ordine del giorno, al punto 3: "3. Scelta del gestore del riscaldamento" (cfr. la sintesi del verbale di assemblea prodotta dall'attore sub doc. 1 e la copia della lettera di convocazione prodotta dal convenuto sub doc. 1).

· Peraltro, la convocazione è stata accompagnata da una missiva datata 15.06.2007 in cui l'amministratore del Condominio ha illustrato dettagliatamente i vari punti posti all'ordine del giorno, riferendo testualmente, in particolare, quanto segue (cfr. la copia della missiva allegata alla lettera di convocazione prodotta dal convenuto sub doc. 1): "Un altro problema da affrontare è il riscaldamento, l'attuale gestore ci ha fatto una nuova proposta di gestione per i prossimi anni che comprende anche la sostituzione delle vecchie caldaie con quelle nuove a condensazione. La spesa per la sostituzione delle caldaie non comporterà nessun costo in più per i condomini e soci, sarà compresa nei costi attuali del riscaldamento a ammortizzata nella durata del nuovo contratto".

IL CASO.it

· In merito al predetto punto 3 dell'ordine del giorno, l'assemblea ha deliberato "il rifacimento impianti centrale termica e sostituzione delle caldaie, conduzione e manutenzione ordinaria per la durata del contratto di 8 anni per un costo annuo di Euro 40.971,00 + IVA", con scelta della ditta E. (cfr. la sintesi del verbale di assemblea prodotta dall'attore sub doc. 1 e la copia del verbale di assemblea prodotta dal convenuto sub doc. 2).

· Alla suddetta assemblea era presente anche il sig. P. V. (cfr. la sintesi del verbale di assemblea prodotta dall'attore sub doc. 1 e la copia del verbale di assemblea prodotta dal convenuto sub doc. 2).

· La suddetta delibera è stata approvata a maggioranza, con il voto contrario, tra l'altro, del sig. P. V. (cfr. la sintesi del verbale di assemblea prodotta dall'attore sub doc. 1 e la copia del verbale di assemblea prodotta dal convenuto sub doc. 2).

· L'amministratore del Condominio ha poi indetto una riunione con la Ditta E. in data 04.07.2007 al fine di dissipare i dubbi sollevati da alcuni condomini (cfr. la copia della dell'amministratore in data 9.07.2007 prodotta dal convenuto sub doc. 4).

· Con lettera in data 27.08.2008 l'amministratore del Condominio comunicava al legale del sig. P. V. che quest'ultimo poteva prendere visione di tutti gli atti ed i documenti (cfr. la copia della citata lettera dell'amministratore prodotta dal convenuto sub doc. 5).

II. Ciò premesso, l'attore-ricorrente lamenta innanzitutto che la suddetta delibera del 27.06.2007 è stata sì approvata a maggioranza, ma con voti di alcuni soci della Cooperativa D. V. (19), che non potevano essere ritenuti validi.

La doglianza risulta infondata.

In comparsa di costituzione e risposta, infatti, il convenuto ha chiarito che la Cooperativa D. V. ha espresso il suo voto tramite il delegato sig. C. M., giusta delega del Presidente della Cooperativa, e l'attore-opponente, nelle successive difese, non ha contestato tale circostanza e non ha più dedotto la predetta doglianza.

III. L'attore-opponente ha quindi impugnato la predetta delibera del 27.06.2007, ritenendola annullabile relativamente al punto 3), in quanto avente un oggetto non specificamente previsto all'ordine del giorno.

L'impugnazione risulta inammissibile, come correttamente eccepito dal Condominio convenuto.

E' ben vero che, in tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea stessa determina l'annullabilità della relativa delibera, con la conseguenza, tra l'altro, che questa dev'impugnata nel termine di trenta giorni, giusta il disposto dell'art. 1137 c.c. (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 05 maggio 2004, n. 8493 in Giust. civ. Mass. 2004, 5; Cass. civile, sez. II, 09 gennaio 2004, n. 143 in D&G - Dir. e giust. 2004, 4 99; Cass. civile, sez. II, 01 agosto 2003, n. 11739).

E' altrettanto vero che, nel caso di delega di rappresentanza in assemblea è invalida e, perciò, impugnabile dal singolo condomino, la deliberazione presa in materia non elencata nell'ordine del giorno di cui all'avviso di convocazione (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, 30 novembre 1988 in Foro it. 1989, I,2612).

IL CASO.it

Senonché, secondo l'orientamento della giurisprudenza prevalente, meritevole di essere condiviso, al di fuori della predetta ipotesi, l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede

l'irregolarità della convocazione (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 20 aprile 2001, n. 5889 in Giust. civ. Mass. 2001, 845 ed in Riv. giur. edilizia 2001, I, 809; Cass. civile, sez. II, 24 agosto 1998, n. 8344 in Giust. civ. Mass. 1998, 1750).

IL CASO.it

In altre parole, la partecipazione del condomino alla discussione e, sia pur con voto contrario, alla deliberazione, senza eccipere l'incompletezza dell'ordine del giorno, preclude il diritto ad impugnare la delibera (cfr. in tal senso: Tribunale Parma, 09 dicembre 1991 in Arch. locazioni 1992, 128).

Quindi, la regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti), opera anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non può invece ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione (cfr. in tal senso: Tribunale Napoli, 28 novembre 2000 in Arch. locazioni 2001, 259).

Nel caso di specie, come si è detto in precedenza, il sig. P. V. era presente all'assemblea del 27.06.2007 e, non avendo in tale occasione sollevato alcuna contestazione circa la mancata previsione al punto 3) dell'ordine del giorno di quanto deliberato, e nonostante abbia poi espresso voto contrario, gli è precluso il diritto ad impugnare la relativa delibera.

Del resto, come si è detto in precedenza, la convocazione è stata accompagnata da una missiva datata 15.06.2007 nella quale l'amministratore del Condominio ha illustrato dettagliatamente i vari punti posti all'ordine del giorno, riferendo testualmente, in particolare, quanto segue (cfr. la copia della missiva allegata alla lettera di convocazione prodotta dal convenuto sub doc. 1): "Un altro problema da affrontare è il riscaldamento, l'attuale gestore ci ha fatto una nuova proposta di gestione per i prossimi anni che comprende anche la sostituzione delle vecchie caldaie con quelle nuove a condensazione. La spesa per la sostituzione delle caldaie non comporterà nessun costo in più per i condomini e soci, sarà compresa nei costi attuali del riscaldamento a ammortizzata nella durata del nuovo contratto".

Quindi, tutti i condomini, compreso il sig. P. V., sono stati resi previamente edotti del tema della "sostituzione delle caldaie".

IV. Pertanto, in accoglimento dell'eccezione preliminare proposta dal Condominio convenuto, l'impugnazione della delibera assembleare e le domande proposte da parte attrice-ricorrente devono essere dichiarate inammissibili.

3) Sulle spese processuali.

In virtù del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., parte attrice-ricorrente dev'essere dichiarata tenuta e condannata a rimborsare al Condominio convenuto le spese processuali, così come liquidate in dispositivo, conformemente alla nota spese depositata al difensore di quest'ultimo.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Sezione Terza Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 22411/07 R.G. promossa dal sig. P. V. (parte attrice-ricorrente) contro il CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * - Via * n. *, in persona dell'Amministratore pro tempore sig. I. G. (parte convenuta), nel contraddittorio delle parti, in accoglimento dell'eccezione preliminare proposta dal Condominio convenuto:

1) Dichiaro inammissibili l'impugnazione e le domande proposte dall'attore-ricorrente sig. P. V. avverso la delibera assembleare del CONDOMINIO * sito in * (TO), Viale * n. * e Via * n. * in data 27 giugno 2007.

IL CASO.it

2) Dichiaro tenuto e condanna l'attore-ricorrente sig. P. V. a rimborsare al Condominio convenuto le spese processuali, liquidate in complessivi € 2.713,93= (di cui € 1.135,00= per diritti, € 1.220,00= per onorari ed il resto per spese e per rimborso spese generali su diritti ed onorari ex art. 14 tariffa forense), oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge, nonché le spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrente.

Così deciso in Torino, in data 05 marzo 2009.

Sent. n. 1773/09 - depositata in data 06.03.2009