



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia prende origine dalla impugnativa da parte dell'attore della delibera assembleare emessa dal Supercondominio convenuto in data 12.12.2016 nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo gestione ordinaria 2015/16 e il bilancio preventivo gestione ordinaria 2016/17 e in subordine nella sola parte relativa ai compensi dell'amministratore.

Parte attrice lamenta l'illegittimità delle delibera de quo sul presupposto :

1. Erronea convocazione dell'assemblea, in sede di prima convocazione, nel giorno di domenica, alle ore 8
2. omessa indicazione nell'avviso di convocazione della "decisione sulla nomina dell'amministratore"
3. mancato rispetto del termine di cinque giorni fra la consegna dell'avviso di convocazione e l'assemblea
4. mancata consegna al condomino di copia della documentazione del supercondominio
5. omessa "specificazione analitica" del compenso dovuto all'amministratore

Si costituiva in giudizio il Supercondominio chiedendo il rigetto delle domande avversarie, eccependo la carenza di legittimazione attiva dell'attore

Concessi i richiesti termini di cui all'art. 183 VI comma cpc, in esito al deposito delle memorie all'udienza del 13.7.2018 il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la discussione ex art. 281 sexies cpc con termine per note conclusive.

All'udienza del 7.5.2019 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza.

Preliminarmente quanto all'eccezione svolta da parte convenuta in merito alla circostanza che l'assemblea del 12.12.16 non ha approvato alcun bilancio preventivo 2015/2016, si evidenzia l'errore materiale in cui è incorsa parte attrice nell'indicare nelle conclusioni un preventivo di esercizio- quello 2015\2016, posto che dal tenore





dell'atto è chiaro l'intendimento di parte attrice di individuare l'oggetto dell'impugnativa nel bilancio consuntivo gestione ordinaria 2015/16 che al bilancio preventivo gestione ordinaria 2016/17.

In via pregiudiziale deve essere disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'attore come svolta dal Supercondominio convenuto.

Come noto con la legge 220\2012 di riforma del condominio ha introdotto l'art. 1117 bis c.c. che estende al cosiddetto "supercondominio" l'applicazione di tutte le regole previste dal codice civile per l'ipotesi ordinaria di condominio. Il riferimento è a tutti gli articoli contenuti nel "capo II – Del condominio negli edifici" del "titolo VII – Della comunione in generale" del "libro III - Della proprietà", quindi a quelli che vanno dal 1117 al 1139 cod. civ.

Ne consegue che dovendosi ritenere applicabile anche l'art. 1137 c.c., "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti."

Né tale limite all'impugnativa è prevista dall'art. 67 disp att c.c. che si riferisce alla mera partecipazione all'assemblea dei rappresentanti nominati dai singoli edifici nel caso di partecipanti superiori al numero di sessanta e non alla necessità che i rappresentanti siano direttamente convocati o che solo ad essi venga inviato il verbale che invece va comunicato sempre a tutti i partecipanti.

Quanto infine alla carenza di legittimazione attiva dell'attore in merito all'impugnato bilancio preventivo di esercizio 2016\2017 per non aver dato voto contrario, si rileva che la mancata indicazione a verbale dei nominativi dei condomini che hanno espresso voto contrario (circostanza che legittimerebbe l'invalidità del deliberato sul punto per vizio formale, ma che è stato posto tardivamente come motivo di impugnazione solo in sede di memoria 183 VI comma cpc, quindi non ammissibile perché motivo nuovo), non esclude che l'attore abbia dato voto contrario ed in assenza di prova sul punto (il cui onere incombe sulla parte che lo ha eccepito, ovvero il convenuto) l'eccezione va disattesa.

Ciò premesso e venendo alla disamina dell'impugnazione proposta, l'aliegazione attorea in ordine all'illegittimità della delibera impugnata verte su diversi temi

Quanto all'erronea convocazione dell'assemblea, in sede di prima convocazione, nel giorno di domenica, alle ore 8 si rileva la carenza di interesse ad agire posto che *"il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di*





una delibera dell'assemblea, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale". Cass 6128\2017

Orbene nel caso de quo, fermo il fatto che nessuna norma vieta che venga convocata l'assemblea di domenica in un giorno festivo (si pensi alle seconde case, poste in luoghi di montagna o al mare, per le quali spesso le assemblee vengono fissate nei giorni di festa, per permettere una maggiore partecipazione), si evidenzia una carenza di interesse ad agire sul punto posto che la circostanza che l'assemblea sia stata convocata di domenica e che ad essa nessuno ha partecipato non ha determinato alcun pregiudizio all'attore perché nessun deliberato è stato reso dall'assemblea con la conseguenza il motivo di impugnazione non è fondato e quindi non merita accoglimento.

Quanto al secondo motivo di impugnazione ovvero "omessa indicazione nell'avviso di convocazione della "decisione sulla nomina dell'amministratore", si rileva la intervenuta carenza di interesse ad agire e quindi la cessazione della materia del contendere sul punto posto che con delibera del 13.3.2017, pacificamente non impugnata, è intervenuta la nomina dell'amministratore.

Come noto, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ove sopravvenga la sostituzione della delibera invalida ex art. 2377 - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di ratio, applicabile anche in materia di condominio - l'annullamento della delibera non può avere luogo, e interviene la cessazione della materia del contendere, restando sottratto al giudice adito per l'impugnazione il potere-dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo, il quale potrà semmai essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, se si ritenga che anch'esso non sia conforme alla legge o all'atto costitutivo. Poichè ai sensi dell'art. 2377 c.c. la revoca della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge- facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti- determina la cessazione della materia del contendere, al Giudice che dichiara cessata la materia del contendere spetta il regolamento delle spese processuali; ne discende che la relativa pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale. Per quanto sopra considerato, ne deriva la cessazione della materia del contendere sul motivo di impugnazione residuando sul punto la valutazione delle spese sul presupposto della soccombenza virtuale. Orbene in relazione alla manca indicazione nell'ordine del giorno della





delibera del 12.12.2016 della questione inerente la nomina dell'amministratore, si rileva che «l'omesso inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea, alla scadenza del primo anno di mandato dell'amministratore, della nomina di quest'ultimo è conforme alla nuova disciplina del condominio, la quale prevede la durata in carica dell'amministratore per un anno, tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revoca» (Trib. Milano 7 ottobre 2015, in Arch. locazioni 2018, 6, 680, in senso conf. Trib. Cassino 21 gennaio 2016 n. 1186).

La suddetta statuizione è assorbente anche della decisione in merito alla dedotta omessa "specificata analitica" del compenso dovuto all'amministratore stante l'intervenuta ratifica sul punto con la delibera del 13.3.2017.

Quale terzo motivo di impugnazione l'attore lamenta il mancato rispetto del termine di cinque giorni fra la consegna dell'avviso di convocazione e l'assemblea.

La produzione documentale (doc 11 e 12 parte convenuta) conferma che la raccomandata di convocazione è stata consegnata all'indirizzo di parte attrice in data 5.12.2016 ovvero nei termini di legge.

Il motivo di impugnazione è quindi infondato e non merita accoglimento.

Quale quarto motivo di impugnazione l'attore lamenta la mancata consegna di copia della documentazione contabile del Supercondominio e quindi violazione del diritto alla partecipazione all'assemblea.

Come noto L'art. 1130-bis c.c. prevede che "i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti contabili giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese". La norma, introdotta nel 2012, sancisce espressamente il diritto dei condomini di prendere visione ed estrarre copia della documentazione contabile condominiale.

Si rileva quindi che la norma stabilisce che l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma che è tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà (In tal senso Cass. civ. 12650/2008).

Pertanto, in considerazione di ciò, in mancanza di prova (il cui onere incombe su parte attrice) della richiesta dell'attore all'amministratore di copia della documentazione contabile utile per la deliberazione de quo, deve rigettarsi il motivo di impugnazione perché infondato.



Sentenza n. 4430/2019 pubbl. il 07/05/2019

RG n. 21628/2017

Repert. n. 3534/2019 del 08/05/2019



La domanda di parte attrice quindi non può trovare accoglimento e va rigettata.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c. , vanno poste a favore del Condominio convenuto, e a carico di parte attrice e, determinate sulla base dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, e vengono liquidate come in dispositivo.

Sentenza esecutiva

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Rigetta la domanda di parte attrice, come in motivazione.
- Condanna parte attrice a corrispondere in favore del Condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.6.500,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.
- Sentenza esecutiva.

Milano 07.05.2019

Il Giudice

dott.ssa Sabrina Bocconcello

