

Sent. n. 1059/14
Dep. 16-7-14
Pub. 16-7-14
Cron. 3342
Rep. 2885



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Il G.O.T. dott. ssa Maria La Nave, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **7316/2013** del ruolo generale degli affari civili contenziosi per l'anno 2013, assunta in decisione all'udienza del 16.06.2014 e vertente

TRA

Z. [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso lo studio dell' [redacted] che la rappresenta e difende in virtù di mandato redatto a margine del ricorso ex art. 1137 c.c.

- ricorrente-

Condominio LE [redacted] in persona del suo amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in [redacted]

[redacted] presso lo studio dell' [redacted]
che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv. [redacted]

Formigoni in forza di procura a margine della memoria di costituzione

- resistente -

CONCLUSIONI

Le parti concludevano come in atti

FATTO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato il 14 ottobre 2013 e ritualmente notificato, la sig.ra R. [REDACTED] Z. [REDACTED], nella spiegata qualità – conseguente alla proprietà esclusiva dell'unità abitativa in esso compresa - di condomina del condominio " LE [REDACTED] ", corrente in [REDACTED], impugnava la delibera assunta, in sua assenza, dall'assemblea nella seduta di seconda convocazione del 16 luglio 2013, con richiesta di sospensiva della medesima volizione, assumendo l'esistenza di tre motivi di doglianza quali la carente identificazione dei condomini partecipanti all'assemblea, la nomina dell'amministratore di condominio e la modifica dell'ordine del giorno con conseguente discussione di argomenti non all'ordine del giorno.



Concludeva chiedendo, per le indicate ragioni, la giudiziale declaratoria di invalidità dell'impugnato deliberato, con vittoria delle spese di lite.

Istauratosi regolarmente il contraddittorio, il condominio convenuto si costituiva e chiedeva il rigetto della domanda.

Il Giudice non concedeva la sospensione della delibera impugnata e, rilevato il mancato esperimento del procedimento di mediazione, condizione di procedibilità della domanda giudiziale, assegnava alle parti termine per la presentazione della domanda di mediazione, che esperita non andava a buon fine.

La causa, in difetto di richieste istruttorie e, comunque, ritenuta sufficientemente istruita sulla base delle prove documentali agli atti, previa fissazione di udienza di precisazione delle conclusioni, con rinuncia delle parti ai termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e di replica, veniva trattenuta in decisione.

DIRITTO

Va preliminarmente statuito in merito alla dedotta eccezione formulata dalla ricorrente di inammissibilità della costituzione in



giudizio del condominio resistente, stante la carenza di legittimazione passiva in capo all'amministratore del condominio.

Tale eccezione va rigettata, avendo l'assemblea, come risulta dalla documentazione in atti – verbale del 30.04.2014- , dopo aver dichiarato di essere a conoscenza dei contenuti della causa promossa contro il Condominio, autorizzato lo stesso a resistere nell'istaurato procedimento, ratificando il mandato conferito ai procuratori.

Alla stregua dell'orientamento prevalente della Suprema Corte l'amministratore del condominio gode di una rappresentanza processuale passiva generale senza limiti , pertanto lo stesso, può costituirsi autonomamente in giudizio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea , titolare del relativo potere. La ratifica sana, ex tunc, l'attività dell'amministratore, paralizzando l'eventuale eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio.

Preliminarmente va altresì rigettata, siccome infondata, l'eccezione pregiudiziale, avanzata dal Condominio, nella memoria di costituzione, di inammissibilità dell'impugnazione per



essere stata la stessa proposta con ricorso e non con atto di citazione.

Rilevato che l'art. 1137 c.c. , così come modificato dalla L. 220/2012, non indica la forma dell'atto di impugnazione, ma fa riferimento genericamente all'azione volta all'annullamento delle delibere assembleari, questo giudicante ritiene del tutto condivisibile il principio enucleato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (Cass. Sez. Unite n. 8491/2012), secondo cui possono comunque ritenersi valide le impugnazioni proposte con ricorso, a patto che l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c.

Nel caso de quo il ricorso, contrariamente a quanto eccepito dalla resistente, tenuto conto della sospensione dei termini feriali applicabile anche al termine stabilito per l'impugnazione delle delibere condominiali, è stato validamente proposto nel rispetto dei termini di cui all'art. 1137 c.c.

Nel merito la domanda spiegata dalla ricorrente appare giuridicamente fondata e pertanto meritevole di accoglimento.



Il primo motivo di impugnativa afferente la carente identificazione dei condomini e la violazione dell'art. 1136 comma 6 e 7 è fondato e va pertanto accolto.

A norma dell'art. 1136 comma 6 c.c. la validità delle deliberazioni del condominio è subordinata alla partecipazione , effettiva o potenziale, di tutti i condomini alla relativa assise deliberativa, il che presuppone che ciascuno venga convocato in tempo utile, onde poter scientemente decidere la propria strategia partecipativa.

Qualora il deliberato assembleare venga adottato senza il preventivo atto di convocazione, tempestivamente inviato a tutti i condomini, esso deve ritenersi annullabile, ai sensi dell'art. 1137 c.c. poiché assunto in violazione delle prescrizioni legislative.

Conseguentemente l'assemblea non può deliberare se non verifica che tutti gli aventi diritto sono stati invitati alla riunione.

Orbene nel verbale dell'assemblea del 16.07.2013, come giustamente rilevato dalla ricorrente, non risulta essere stata esperita alcuna attività tendente alla verifica della regolare convocazione e costituzione dell'assemblea.



Né il condominio resistente, ha fornito la prova della regolare convocazione e costituzione dell'assemblea, da cui discende la legittimità della delibera assunta.

Meritevole di accoglimento è anche la doglianza mossa dalla ricorrente relativa alla nomina dell'amministratore.

Dalla documentazione in atti non risulta che l'amministratore abbia formalmente, accettato l'incarico. Né può ritenersi intervenuta e sufficiente, ai fini della regolarità della nomina, l'accettazione tacita, posto che l'amministratore deve, all'atto dell'accettazione, per espressa previsione dell'art. 1129 c.c., specificare l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, nonché comunicare i propri dati anagrafici e professionali.

La delibera assembleare impugnata è illegittima anche sotto il profilo della modifica dell'ordine del giorno e la discussione di argomenti non all'ordine del giorno.

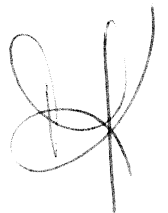
Invero i partecipanti al condominio devono essere preventivamente messi al corrente dei temi oggetto della delibazione collegiale, così da consentire una partecipazione effettiva e concreta e permettere, nel contempo, di poter operare le personali valutazioni in merito anche all'opportunità di intervenire alla stessa.



La deliberazione su questioni che non siano state inserite all'ordine del giorno e che non siano state oggetto di pregressa informativa ai condomini partecipanti, pregiudica il diritto alla partecipazione effettiva e consapevole, sancito dagli artt. 1105 e 1163 c.c.

Nel caso de quo è di assoluta evidenza, da una comparazione dell'ordine del giorno comunicato nell'invito a partecipare all'assemblea e il verbale dell'assemblea impugnato, che la determinazione assembleare abbia riguardato punti diversi rispetto a quelli indicati nell'ordine del giorno.

Va invece esclusa la possibilità di una pronuncia di cessazione della materia del contendere, auspicata dal condominio nelle note a verbale dell'udienza di precisazione delle conclusioni, sia perché, a tale istanza finale, non vi è stata adesione della controparte che in sede di udienza di precisazione delle conclusioni ha espresso contestazione sul punto e tale formula definitiva presuppone il venir meno tra le parti di ogni contrasto, e sia perché la detta deliberazione del ^{15.01.2014} ~~15.01.2014~~ 16.01.2014 sostitutiva della delibera impugnata, come risulta dalla produzione documentale della ricorrente, è stata, a sua volta, oggetto di impugnazione da parte della stessa.



L'art. 2377 c.c. , dettato in materia societaria e applicabile all'assemblea del condominio, che consente al Giudice, previo accertamento dell'avvenuta sostituzione della delibera invalida, di definire la causa con una pronuncia di cessazione della materia del contendere, non trova applicazione nel diverso caso in cui la deliberazione sostitutiva di quella impugnata sia, a sua volta, oggetto di impugnazione.

Del pari infondata appare la richiesta di risarcimento del danno da lite temeraria, avanzata dalla ricorrente ai sensi dell'art. 96 c.p.c., non ravvisandosi alcun elemento di mala fede o colpa grave nella resistenza giudiziale del Condominio, né ravvisandosi alcun danno a carico della stessa non riparabile attraverso la liquidazione delle spese del presente giudizio.

Quanto alle spese di lite non vi sono motivi per derogare ai principi generali codificati dall'art. 91 c.p.c. in tema di spese di lite, che, liquidate come da dispositivo, sono quindi poste a carico della parte soccombente

P.Q.M.

Il G.O.T. del Tribunale di Reggio Emilia , dott.ssa Maria La Nave,

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, ogni diversa istanza disattesa, per le ragioni indicate in motivazione

- accoglie il ricorso e, per l'effetto, annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio [REDACTED] nella seduta del 16 luglio 2013
- condanna il Condominio [REDACTED] persona del suo amministratore p.t. al pagamento in favore della ricorrente delle spese di lite del presente giudizio che si liquidano in euro 652,85 per spese ed in euro 7.254,00 per compensi, oltre Iva e cpa e rimborso spese forfettario nella misura del 15% come per legge.

Reggio Emilia, lì 15 luglio 2014

Il G.O.T.
Dott.ssa Maria La Nave

Il Cancelliere

Depositato in Cancelleria il

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
DEPOSITATO
16 LUG. 2014

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Renia Fioretti
