

Trib. Palermo Sez. II, Sent., 13-09-2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Palermo, sezione civile seconda, in funzione di Giudice Unico, nella persona del Giudice Onorario Dott. Santo Sutera, all'esito della discussione orale, alle ore 14.48, ha pronunciato e pubblicato mediante lettura di dispositivo e contestuale motivazione (art. 281 sexies c.p.c.) la seguente

SENTENZA

nella controversia civile iscritta al n. 13570 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2016

TRA

I.T.

Nato a P. il (...), c.f. (...), rappresentato e difeso dall'Avv. per mandato in atti;

ATTORE

Contro

Condominio di viale A. D.A. n.22, P.

In persona del suo legale rappresentante in carica, c.f. (...), rappresentato e difeso dall'Avv. per mandato in atti.

CONVENUTO

Oggetto: Impugnazione di delibera assembleare.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

All'esito della compiuta istruzione, della produzione documentale ed alla luce delle difese spiegate dalle parti, si ritiene che le domande proposte dall'attore per l'annullamento della delibera assunta dall'assemblea del Condominio di viale A. D.A. n.22, P., in data 26.06.2016, siano infondate e vadano, pertanto, respinte.

Preliminarmente si rileva che parte attrice ha impugnato la delibera condominiale in oggetto deducendo la mancanza assoluta di una formale convocazione di tutti i condomini, nonché l'oggetto contrario all'ordine pubblico della delibera relativa alla revoca della riscossione coattiva dei decreti ingiuntivi per il conflitto di interesse dei condomini morosi che hanno votato tale delibera, la mancanza del prescritto quorum deliberativo con riferimento alla nomina del nuovo amministratore e l'irregolarità delle deleghe conferite ai partecipanti alla detta assemblea.

Parte convenuta, costituitasi in giudizio, ha contestato i singoli motivi di impugnazione evidenziando la regolarità delle delibere impugnate perché l'assemblea condominiale era stata

convocata dal precedente amministratore, odierno attore, ritenendo irrilevante per la sua validità la sua assenza alla stessa, nonché il rispetto del quorum deliberativo per la presenza di condomini rappresentanti 547 millesimi di proprietà e per il voto espresso all'unanimità dei presenti, il rispetto dell'ordine del giorno e nessuna violazione di legge in ordine alla sospensione delle procedure esecutive nei confronti dei morosi, e chiedendo il rigetto delle domande formulate da parte attrice.

Ebbene, delineata succintamente la fattispecie in esame, si rileva che, all'esito dell'istruttoria della causa, fondata esclusivamente sulla documentazione versata in atti da entrambe le parti, dall'esame delle delibere in oggetto, è emerso che le stesse sono state assunte nel rispetto della legge, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali ivi indicate.

In particolare, si rileva che l'assemblea del 26 giugno 2016 era stata convocata, in seconda convocazione, dal precedente amministratore in carica, odierno attore, come da questi affermato nel proprio atto di citazione.

Sul punto, nessuna refluenza può avere sulla validità delle delibere ivi assunte, l'assenza dell'amministratore alla detta assemblea per motivi personali, comunicata in data 25 giugno 2016, atteso che i condomini riunitisi in seconda convocazione il 26 giugno 2016, rappresentanti 547 millesimi di proprietà, hanno regolarmente costituito l'assemblea, rispettando, ai fini della sua validità, il quorum costitutivo.

Nessuna autoconvocazione risulta posta in essere dai condomini.

Ne consegue che, formalmente, l'assemblea si sia riunita legittimamente e correttamente in seconda convocazione il 26 giugno 2016.

Per ciò che concerne le delibere ivi assunte, dalla lettura del relativo verbale, si evince che le stesse rispettino l'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione.

In particolare, era stato inserito nel detto ordine del giorno la revoca del precedente amministratore e la nomina di un nuovo amministratore, e la relativa delibera, essendo stata assunta con il voto unanime di tutti i partecipanti, rappresentanti 547 millesimi di proprietà, risulta legittima e pienamente efficace.

Per ciò che concerne il difetto di rappresentanza dei soggetti presenti in tale adunanza per delega, si rileva il difetto di interesse ad agire in capo all'odierno attore per il difetto di legittimazione attiva, atteso che "... in materia di delibere condominiali, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole sul mandato, con la conseguenza che l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi; tale inefficacia non è tuttavia rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo rappresentato" (Cass. 03/4531; conf. 94/3952).

Inoltre, parte convenuta ha depositato, unitamente alla propria costituzione in giudizio, gli atti di ratifica dei singoli condomini rappresentati per delega alla detta adunanza.

Anche tale motivo di impugnazione, va pertanto rigettato.

Infine, appare infondato e pertanto, va rigettato, l'ulteriore motivo di impugnazione, afferente la violazione dell'ordine pubblico per il conflitto di interesse in capo ai condomini che hanno

partecipato, con il loro voto favorevole, alla delibera di sospensione delle esecuzioni nelle more intraprese nei confronti dei morosi, tra cui loro stessi.

Sul punto, si evidenzia che l'assemblea, nel rispetto del quorum costitutivo e deliberativo ex lege prescritto, ha il potere di disciplinare la gestione condominiale e che, così come ribadito dalla Corte di Cassazione, "... per il sorgere del conflitto tra il condominio ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore allo stesso tempo, di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio (e, che l'interesse sia estraneo al godimento delle parti comuni ed a quello delle unità abitative site nell'edificio) e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro. E si riflette, altresì, sulla disciplina delle maggioranze assembleari, in quanto, posto che nell'organizzazione dell'assemblea la gestione delle parti comuni è predisposta in funzione del godimento delle parti comuni e soprattutto in funzione strumentale a vantaggio del godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà esclusiva, la disciplina del metodo collegiale e del principio di maggioranza risponde a criteri specifici; il che comporta che le maggioranze occorrenti per la validità delle delibere in tema di gestione in nessun caso possono modificarsi in meno. Da nessuna norma si prevede che ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, non si tenga conto di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi. Il principio maggioritario, adottato dal codice per le deliberazioni assembleari con la regola della "doppia maggioranza" è un principio specifico dell'istituto condominiale, che vale a distinguerlo dalla disciplina della comunione e delle società, in quanto solo nel condominio è previsto che la maggioranza venga raggiunta dal punto di vista delle persone e del valore. D'altra parte, il legislatore del 2012 nel riformare il condominio, nulla ha aggiunto in tema di disciplina del conflitto di interesse nell'ambito condominiale; con il che rafforzando l'interpretazione giurisprudenziale che, pur richiamando la disciplina societaria in tema di conflitto di interesse, faceva salve le specificità dell'istituto condominiale, e segnatamente quella della impossibilità di distinguere il quorum costitutivo da quello deliberativo. In sostanza, deve qui riaffermarsi il principio per cui "in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria." (Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 4 novembre 2014 - 28 settembre 2015, n. 19131).

Nel caso in esame, la delibera in oggetto si è limitata alla revoca dell'esecuzione dei decreti ingiuntivi nei confronti dei condomini morosi, potere che rientra nella normale gestione della cosa comune, non riscontrandosi una rinuncia alla riscossione di crediti condominiali nei loro confronti.

Invero da una più attenta lettura del detto deliberato, l'assemblea ha dato incarico al nuovo amministratore di verificare la gestione precedente, e nell'ottica di tale preventivo accertamento, ha ritenuto, in piena autonomia, di dovere revocare l'esecuzione dei richiamati titoli.

Ne consegue che non si ritiene possa configurarsi alcun conflitto di interessi in capo ai condomini morosi partecipanti al detto voto, considerato peraltro che la detta delibera è stata assunta anche con il voto degli altri condomini ivi presenti e non risultanti morosi.

Per tutti i motivi sopra rappresentati, ne consegue la validità delle delibere impugnate ed il rigetto delle domande formulate dall'altore.

Per il principio della soccombenza, l'attore deve rifondere il convenuto delle spese del giudizio liquidate come da dispositivo, applicando i parametri dettati dal D.M. n. 55 del 2014 per lo scaglione di riferimento, nella misura minima tenuto conto della semplicità delle questioni di fatto e di diritto trattate, nonché dell'istruttoria meramente documentale.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo - Seconda Sezione Civile,

in persona del Giudice Monocratico Dr. Santo Sutera, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando così provvede:

1. Rigetta le domande formulate dall'attore;
2. Condanna l'attore,, alla refusione in favore del convenuto, condominio di viale A. D.A. n.22, P., delle spese del giudizio, quantificate in Euro 2.738,00 per compensi professionali, oltre al 15% per spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Così deciso in Palermo, il 13 settembre 2017.

Depositata in Cancelleria il 13 settembre 2017.