

N. R.G. 1049/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Pisa

Il Giudice Onorario del Tribunale di Pisa,

Dott. Paola Arnaldi

Ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile in primo grado iscritta al nr. 1049 R.G.C. del 2017, promossa da:

[REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso e nello studio dell'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione, il quale dichiara di voler ricevere eventuali comunicazioni a norma dell'art.136 c.cp.c da parte della cancelleria a mezzo fax al n. [REDACTED] ed a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [REDACTED];

Attrice

contro

Condominio [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. e p.iva [REDACTED], in persona del suo amministratore [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) -comunicazioni autorizzate all'indirizzo di posta elettronica [REDACTED] ed anche telefax al n. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], come da mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta;

Convenuto

pagina 1 di 12

Firmato Da: ARNALDI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: ca2a27cab0909e77cb3458a0d6c99be



Avente per oggetto : Impugnazione delibera condominiale.

Passata in decisione all'udienza del 10.11.2017 ex art. 190 c.p.c., con rinuncia ad ulteriori termini.

Sulle seguenti conclusioni:

"Nell'interesse di parte attrice: Voglia Il Tribunale di Pisa," previa sospensione della esecutività della delibera condominiale dell'8.1.14 e di quelle del 26.2.10 e seguenti, di approvazione del rendiconto, accertare e dichiarare l'invalidità della stessa dichiarandola nulla perché mancante del rendiconto approvato (che non potendosi definire tale è inesistente) e/o perché l'amministratore non ha specificato il proprio compenso all'att della nomina e accettazione dell'incacio , o annullandola, perché si tratta di un rendiconto *contra legem* ai sensi dell'art. 1137 c.c. oltre a non contenere l'attestazione della regolare convocazione di tutti i condomini e dei voti espressi per la sua adozione, approvando il consuntivo per l'anno 2012 -2013 , recepisce le spese poste a carico dell'attrice con e precedenti delibere adottate a partire dal 26.2.2010 e mai comunicate alla sig.ra [REDACTED] pur non avendo essa presenziato alle relative assemblee; dichiarare dunque l'invalidità annullandole anche di tutte le precedenti delibere assembleari e di quelle connesse presupposte e conseguenti relative alla approvazione dei rendiconti degli esercizi 2009-2010-2010-2011; 2011-2012, 2012-2013 e 2013-2014. Salva e riservata la richiesta di risarcimento danni se l'amministratore dovesse nel frattempo intraprendere azioni legali contro la [REDACTED]".

Nell'interesse della convenuta opposta :Si conclude " Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Pisa , ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattesa e reietta, rigettare la domanda attrice perché infondata"

MOTIVI DELLA DECISIONE



1. Con atto di citazione regolarmente notificato la ricorrente [REDACTED], che ha premesso di aver acquistato nell'agosto del 2009 un appartamento facente parte del Condominio convenuto, in [REDACTED], ha impugnato la delibera del 8 gennaio 2014 lamentando:

- che il verbale dell'assemblea non contiene l'attestazione della avvenuta regolare convocazione di tutti i condomini;
- che questo verbale non specifica se le decisioni sono state adottate con il consenso unanime o maggioritario dei presenti;
- che il rendiconto non sarebbe conforme alle prescrizioni contenute nell'art. 1130 bis c.c.;
- che all'atto di nomina dell'amministratore e alla relativa accettazione non è stato dallo stesso amministratore specificato analiticamente il suo compenso;
- che non le è stata mai comunicata la delibera del 26.2.2010 di approvazione del consuntivo 2008-2009 e del preventivo 2009-2010, né è stata convocata alla predetta assemblea e che non le sono mai state comunicate le delibere di approvazione del consuntivo 2009-2010 e preventivo 2010-2011 dell'assemblea del 21.9.2010, né la delibera di approvazione del consuntivo 2012-2013 e del preventivo 2013-2014 adottate dalla assemblea del 30.1.2013. Essendole stata comunicata la delibera del 8.1.2014, che mutua parte del suo contenuto dalle pregresse delibere (assommando le quote condominiali dovute per gli esercizi precedenti) la [REDACTED], chiedeva l'annullamento della delibera del 8.1.2014 perché viziata in quanto riportava il dovuto dalla [REDACTED] in base alle delibere precedenti mai comunicate e dunque non vincolanti.

Nel costituirsi il condominio contestava integralmente i motivi fondanti l'atto di citazione così come le circostanze di fatto dedotte dall'attrice. Alla prima udienza di comparizione parte attrice depositava copia dei verbali relativi alla mancata conciliazione tra le parti in sede di mediazione obbligatoria.

Rigettata l'istanza di sospensione della esecutività della delibera, concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183 VI° co c.p.c., rigettate le istanze istruttorie, il giudice



fissava udienza ex art. 281 sexies c.p.c. concedendo termini per note. Poi dopo diversi rinvii tratteneva la causa in decisione senza concessione di ulteriori termini.

2- I motivi di doglianza sono quelli individuati in citazione e l'impugnativa della delibera non può essere estesa a profili non evidenziati nell'atto introduttivo del giudizio. Pertanto il rilievo che la [REDACTED] non è stata messa in grado di partecipare alla assemblea del 8.1.14 -perché l'assemblea è stata indetta per il 29.8.14 agosto con avviso che la stessa ha potuto ritirare la raccomandata solo al rientro dalle ferie ai primi di settembre 2014, mentre l'avviso è stato spedito verso la metà di agosto 2014 - è censura nuova in quanto dedotta per la prima volta in memoria ex art. 183 VI° co c.p.c. Tale doglianza è inammissibile perché si sostanzia in nuovo profilo di impugnazione circa la conformità a legge delle delibere, non riconnesso ed autonomo rispetto a quelli originariamente proposti, di tal chè non può ritenersi legittimamente entrati a far parte del *thema decidendum* (tra le tante Cass. 18.3.1989 n.1361) e rilevabile anche d'ufficio.

Passando all'esame delle specifiche censure, osserva preliminarmente il decidente che la impugnativa denunciando una pluralità dei vizi che ne possono determinare l'invalidità, propone contestualmente una pluralità di domande giudiziali con in comune il *petitum* -la declaratoria di nullità e/o la pronuncia di annullamento della deliberazione assembleare- ma con distinte *causae petendi* corrispondenti a ciascuno dei vizi dedotti (cfr.:Cass. 2017 n. 14806; Cass 2758/12).

I motivi di doglianza sono molteplici e vanno delibati separatamente.

1- la [REDACTED] censura di annullabilità la delibera del 8.1.14 perché il verbale di assemblea del 8.1.14 non dà atto della convocazione di tutti i condomini.

La circostanza è esatta, come si desume dalla semplice lettura del verbale, e neppure è stata mai contestata specificamente dal Condominio. In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, preme preliminarmente ricordare , che la legittimazione ad agire attribuita dall'articolo 1137



del codice civile ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione e alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'articolo 100 del codice di procedura civile come condizione dell'azione di annullamento anzidetta (Cass. Civ. 2020, n. 24041).

Ora, con riferimento alla specifica doglianza, se di regola, è l'amministratore a dover procedere alla convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.), l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione qui applicabile *ratione temporis*, prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (gli aventi diritto, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648). E' perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, come di recente chiarito dalla S.C. (Cass. civ. 2019 n. 29878) controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera., in quanto non presa in conformità alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263). Sul punto si era già espressa la S.C. (Cass. 2009 n.24132) offrendo alcune certezze interpretative guida per la regolarità del procedimento di formazione della volontà collegiale imputabile al condominio, la cui violazione - giusta statuizione di Cass., sez. un., 7 marzo 2005 n. 4806 - determina l'annullabilità delle deliberazioni assunte da far valere nel termine decadenziale di impugnazione di trenta giorni. I profili di novità e di interesse pratico delle sentenza si apprezzano in relazione alla



sottolineata differenziazione ontologica della valida costituzione dell'assemblea rispetto alla sua regolare convocazione, per cui la mancata formale attestazione a verbale dell'avvenuta verifica anche di una sola delle due predette condizioni integra una causa di annullabilità delle deliberazioni, non essendo sufficiente la sola dichiarazione di valida costituzione dell'assemblea, né potendosi presumere la regolare convocazione dal comportamento degli intervenuti in caso di riunione « non totalitaria ». In sostanza la preservazione dalla caducazione delle delibere condominiali è condizionata alla regolarità del procedimento di formazione della volontà collegiale, ma ancor prima alla verifica, con la formale e inderogabile verbalizzazione (art. 1136, comma ult., e 1138 c.c.), vuoi della regolare e prodromica convocazione di tutti i condomini (art. 1136, comma 6) vuoi, altresì, della sussistenza della maggioranza costitutiva dell'assemblea deliberante (art. 1136, commi 1 e 3), oltre, poi, alla verifica delle maggioranze deliberative prescritte dalla legge o dal regolamento. Il processo verbale di ogni singola assemblea, con il suo rigore formale, costituisce la prova documentale della regolarità procedimentale che, secondo qualificata dottrina, deve ritenersi *ad substantiam*, piuttosto che *ad probationem*, non essendo sostituibile con una confessione, giuramento o accertamento giudiziale, essendo, comunque, pacifico che la mancata redazione del verbale comporta l'annullabilità della delibera. La censura è fondata.

-La [REDACTED] si duole poi che non sia indicato a verbale del 8.1.2014 se la delibera è stata assunta all'unanimità o a maggioranza, e con quale maggioranza.

La doglianza è infondata. La delibera di approvazione del rendiconto consuntivo 2011-2012 e preventivo 2012-2013 del 8.1.2014 reca espressamente l'indicazione della approvazione all'unanimità e sono riportati i nomi dei condomini presenti alla assemblea con i relativi millesimi ed è anche specificato che l'assemblea è validamente costituita essendo presenti millesimi 600 del valore totale.

Dopo la verifica della maggioranza nel verbale si precisa che il verbale è approvato dalla assemblea nella sua totalità, cioè con il 600 millesimi, senza alcun voto contrario.



-La ricorrente denuncia altresì la nullità della delibera di approvazione del rendiconto perché non conforme alle prescrizioni contenute nell'art- 1130 bis c.c.

Espone la [REDACTED] che la delibera del 8.1.14 è priva degli elementi essenziali e cioè del rendiconto contabile e richiama allo scopo la legge di riforma (L.2002/2012) della disciplina del Condominio secondo cui il rendiconto annuale di gestione deve essere composto da : a) un registro di contabilità con la indicazione chiara e precisa delle entrate e delle uscite ed il relativo giorno di ripartizione, b) un riepilogo finanziario in cui vengono inserite tutte le attività e passività con indicazione del fornitore e degli estremi della fattura riguardanti la compagine; c) una nota illustrativa breve della situazione contabile, finanziaria e giudiziaria del condominio. Orbene l'art. 1130 bis c.c. non sanziona con la nullità il rendiconto eventualmente carente del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa che non possono qualificarsi elementi essenziali. Per vero-osserva il condominio- che la tabella relativa alla "descrizione delle spese" e l'ulteriore tabella avente per oggetto il " riparto", contenente il registro di contabilità ed il riepilogo finanziario (doc.13 di parte attrice) vanno comunque a soddisfare i requisiti indicati dall'art. 1130 bis c.c. . Appare in ogni caso condivisibile l'interpretazione secondo cui la violazione di tale disposizione dà vita a un'ipotesi di annullabilità della delibera, e non di sua nullità. Tenuto, infatti, conto del principio statuito da Cass. SS. U.U 7.3.2005 n. 4806 ('In tema di condominio negli edifici, debbono 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 di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, 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 violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Ne consegue che il mancato rispetto dell'art. 1130 bis c.c. non appare riconducibile ad alcuna ipotesi di nullità.

In particolare, si è affermato frequentemente nella giurisprudenza successiva che è nulla la delibera con cui l'assemblea esercita un potere che non le spetta (ad esempio, modificare, e non soltanto violare, le regole legali di riparto delle spese, o approvare un rendiconto che contiene spese non inerenti alla gestione condominiale ma private dell'amministratore), ma l'assemblea ha certamente il potere di approvare un rendiconto, e il fatto che sia incompleto non fa venir meno questo potere, ma comporta la violazione di prescrizioni legali. Nel senso della annullabilità del rendiconto incompleto si è recentemente pronunciata la S.C. (Cass. 2018 n. 33038) ed anche giurisprudenza di merito (cfr. in tal senso Trib. Pisa 2018 n.20).

Ricondotto il vizio all'annullabilità, il giudice non può rilevarlo d'ufficio e il rilievo è inammissibile.

-L'altra doglianza di nullità attiene al fatto che ove a verbale all'atto di nomina dell'amministratore non sia stato dallo stesso amministratore specificato analiticamente il suo compenso. Il condominio rileva la infondatezza della censura esponendo che nel rendiconto consuntivo e nel rendiconto preventivo è specificato il compenso dell'amministratore per euro 950,00, e che tale indicazione non era necessaria perché l'amministratore condominiale non è stato nominato nella predetta assemblea . La doglianza è infondata ma per un motivo diverso da quello dedotto dal Condominio. Invero l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore in caso di nomina o di conferma (come nel caso in oggetto) non deve necessariamente essere indicato



contestualmente alla delibera. Egli può infatti indicarlo all'atto di accettazione della nomina che può avvenire anche in un momento successivo rispetto alla delibera.

-Con altro motivo l'attrice ha impugnato la delibera sull'assunto che il rendiconto del 8.1.2014 ha riportato ratei di addebito pregressi riferiti a delibere precedenti a decorrere dalla delibera del 26.2.2010 (e per le successive) non regolarmente approvate in quanto non solo la [REDACTED] non ha ricevuto convocazione per dette riunioni , ma neppure ha ricevuto comunicazione dei relativi verbali e specificatamente ha censurato la delibera del 8.1.2014 per illegittimità laddove addebita alla condomina la somma di euro 7.457,03 , derivata in parte da voci di spesa approvate con precedenti delibere esponendo che per esse il termine decadenziale di 30 giorni prescritto dall'art. 1137 c.c. non è perentorio e va a decorrere dalla comunicazione per il condomino assente della ultima delibera del 8.1.2014. Ora in atti è emerso che la [REDACTED] è stata informata- tramite l'avv. [REDACTED], presso cui si era domiciliata- della situazione contabile e su richiesta dell'avv. [REDACTED] l'amministratore le ha inviato in data 3.5.2012 (doc,2) - relativamente al periodo 2009-2010 e 2010-11 il prospetto esplicativo della situazione contabile per le spese ordinarie 2009-2010 (per euro 2.401,03) e per le spese straordinarie per i lavori edili (per euro 3.544,44) con il prospetto del riparto delle spese per i lavori straordinari e per il periodo 2010-2011 la situazione delle spese ordinarie per euro 1.600,32. Risulta poi che la [REDACTED] ha eseguito due bonifici uno di euro 1.597,00 ed uno di euro 750,00 ed un ulteriore bonifico di euro 2.257,95 (per spese ordinarie 2011-2012 riferite al rendiconto 31.5.2012)- Tale informativa documentale e la esecuzione dei bonifici è sufficiente a provare la conoscenza dell'attrice del contenuto intrinseco delle delibere 2009-2010 e 2010-11 e 2011-2012 in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni quanto meno ai fini della tutela ad azionare la impugnativa per mancata convocazione e/o comunicazione delle predette delibere. Per vero con riferimento agli assenti l'art. 1137 c.c. non prescrive alcuna forma particolare per la comunicazione idonea a far decorrere il predetto termine e in proposito si è affermato che l'esigenza della comunicazione(per la quale non richiesta la forma scritta), pur non implicando l'obbligo di dare al condomino assente notizie sui requisiti formali



della delibera, deve reputarsi soddisfatta quando la delibera stessa sia comunicata in modo che il destinatario, anche non avendo partecipato alla assemblea, possa conoscerne ed apprezzarne il contenuto in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni (Cass. 2016 n.16081; Cass. 1975 n.1716; Cass.1966 n.1966). E dunque da quel momento - dalla conoscenza delle predette delibere -è iniziata la decorrenza del termine di 30 giorni per la impugnazione e in difetto di impugnazione dette delibere esse sono divenute definitive e vincolanti .A tale conclusione tuttavia non si può pervenire con riferimento alle altre delibere 2012-2013 per le quali il condominio non ha assolto ad alcuna prova in tale senso. Ciò detto va altrettanto precisato che il vizio formale per mancata comunicazione delle delibere è stato denunciato dall'attrice in quanto finalizzato a demolire la delibera del 8.1.2014 nella parte che addebita in consuntivo l'importo di euro 7.457,03 costituito da ratei pregressi. Tuttavia l'annullamento delle delibere precedenti per vizio di comunicazione non avrebbe alcun effetto demolitorio - caducatorio sulla delibera de 8.1.14, perché essa ha deliberato sul medesimo argomento -approvazione di rendiconto e ripartizione oneri tra i condomini - già oggetto delle precedenti delibere e la somma a debito della [REDACTED] è stata approvata dalla assemblea di condominio con le maggioranze di legge per euro7.457,03. La decisione del 8.1.2014 , sotto tale aspetto è dotata di validità e autosufficienza.

Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489).E in questo caso l'impugnativa non sarebbe idonea a determinare una caducazione del deliberato validamente adottato, né d'altra parte sono stati denunciati vizi attinenti a violazione dei criteri di riparto nell'addebito dei rati o ad altre doglianze (Cass. 2020 n.20006) in merito alla delibera del 8.1.2014.



-La richiesta dell'attrice di accertare che tutte le delibere sopra menzionate e mai comunicate siano state adottate nel rispetto delle norme che disciplinano la regolare convocazione della assemblea e le maggioranze richieste è generica ed esplorativa non essendo stati dedotti specifici motivi di doglianza per ogni singola delibera.

-Per soccombenza reciproca le spese si compensano.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, nella persona del G.O. dr.ssa Paola Arnaldi, definitivamente pronunciando, in parziale accoglimento dell'impugnazione, annulla, la delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2011-2012 e del preventivo 2012-2013 del 8.1.2014 perché il verbale dell'assemblea non contiene l'attestazione della avvenuta regolare convocazione di tutti i condomini, per le ragioni di cui in motivazione; rigetta la domanda con riferimento a tutti gli altri motivi di doglianza, siccome infondati.

Compensa le spese di lite.

Pisa 28.7.2021

Pisa, 25.7.2021

IL G.O. Dr. ssa Paola Arnaldi



