

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

SENT. N. 373/2015
DEL 24/07/2015
DEP. 25 AGO 2015
N. 301/2011 REG.
N. 1750/2015 CRON.
N. _____ REP. I.
Autorizz. 31825

Composta da
Dott. Francesco Mazzaroppi
Dott.ssa Maria Teresa Spanu
Dott. Marcello Giacalone
ha pronunciato la seguente

Presidente
Consigliere
Consigliere est.

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 301/2011 RG, promossa da
CONDominio VILLAGGIO TERRATA

In persona del suo amministratore, domiciliato elettivamente in Olbia, presso lo studio degli avv.ti Alessandra Spartà e Fabio Musilli che lo rappresentano e difendono in forza di procura in atti.

APPELLANTE

CONTRO

~~MAFFIOLI ADELAIDE, FERRARI SPARTA, BUCCHETTI UZZAU, CUNEO LUIGI~~
domiciliati elettivamente in Sassari, presso lo studio dell'avv.to Roberto Uzzau rappresentati e difesi dall'avv.to Ofelia Battaglia in forza di procura in atti.

APPELLATI

CONTRO

~~CONDominio VILLAGGIO~~
contumace.

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso sentenza n. 93/2011 del Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, in materia di impugnazione di delibera assembleare.

La causa è stata trattenuta in decisione sulla seguenti conclusioni:

CONCLUSIONI

NELL'INTERESSE DELL'APPELLANTE

Voglia la Corte, ogni avversa domanda, eccezione e conclusione respinta, riformare la sentenza n. 93/2011 del Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, rigettando ogni domanda proposta dai condomini ~~MAFFIOLI ADELAIDE, FERRARI SPARTA, BUCCHETTI UZZAU, CUNEO LUIGI~~ e dichiarando al contempo la validità e l'efficacia del deliberato assembleare adottato dal condominio Villaggio Terrata in occasione della riunione tenuta in Roma il 25.10.2008. Vittoria di spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio.

NELL'INTERESSE DEGLI APPELLATI

Voglia la Corte adita, rigettate le avverse domande, così giudicare: in via preliminare accertata e dichiarata la nullità della procura per i motivi di cui agli scritti difensivi, dichiarare l'inammissibilità dell'impugnazione proposta dal condominio, accertata e dichiarata la carenza di interesse del condominio alla proposizione dell'impugnazione, accertata e dichiarata la cessazione della materia del contendere per i motivi di cui al presente atto, e per l'effetto dichiarare l'improcedibilità dell'impugnazione proposta dal condominio; nel merito, in via principale, rigettare le avverse domande perché infondate in fatto e in diritto e confermare la sentenza n. 93/2011 emessa dal Tribunale di Tempio Pausania sezione distaccata di Olbia, in data 15.4.2011. In via subordinata, rigettare le avverse domande perché infondate in fatto e in diritto, accertare e dichiarare nulle e/o

invalide e/o inefficaci e/o annullare le delibere assembleari adottate dall'Assemblea del condominio Villaggio Terrata in data 25.10.2008 e ciò per i motivi di cui in atti. In via istruttoria, ammettere le prove dedotte nella memoria autorizzata ex art. 183, comma 6, n. 2 cpc. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente procedimento.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nella sentenza impugnata è riportato il seguente svolgimento del processo: " gli odierni ricorrenti, quali condomini del condominio Villaggio Terrata, con ricorso depositato presso questo Ufficio in data 17.2.2009, hanno impugnato la deliberazione dell'assemblea del condominio adottata in data 25.20.2008 e loro comunicata in data 20.1.2009 sotto diversi profili. IL condominio resistente ha eccepito l'intempestività dell'impugnazione e richiesto il rigetto dell'avversa domanda anche nel merito."

La causa, istruita con produzioni documentali, è stata decisa con la sentenza n. 93/2011 con la quale il Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, ha annullato la deliberazione assembleare impugnata perché, pur tempestiva, è stata tenuta in Comune diverso da quello di ubicazione del condominio. Ha quindi condannato il condominio al pagamento delle spese processuali.

Avverso tale sentenza hanno proposto appello il Condominio, cui hanno resistito, con memoria quattro dei cinque originari ricorrenti, attesa la contumacia del condomino Cerino.

La causa, istruita con l'acquisizione dei fascicoli di ufficio e di parte, è stata tenuta in decisione sulle base delle conclusioni riportate in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è parzialmente fondato e pertanto, deve essere accolto per quanto di ragione.

In via pregiudiziale, devono rigettarsi le eccezioni di rito sollevate dagli appellati, posto che, riguardo alla mancanza dell'autorizzazione assembleare alla proposizione dell'impugnazione, con condiviso insegnamento si è chiarito che *"In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni, con la conseguenza che in tali casi egli neppure deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio (Sez. 2, 15 maggio 1998, n. 4900; Sez. 2, 20 aprile 2005, n. 8286)." (Cass. civ. n. 1451/2014).*

E poiché il condominio ha indicato l'avv.to Demartis come quello cui conferire mandato per le controversie instaurande o instaurate davanti al Tribunale di Olbia, la procura rilasciata dall'allora amministratore del condominio all'avv.to Demartis è conforme alla volontà assembleare.

Sempre in rito, preso atto delle successive deliberazioni adottate dal Condominio appellante ed aventi ad oggetto la ratifica delle deliberazioni adottate nel corso dell'assemblea del 25.10.2008 oggetto della presente impugnazione, con conseguente cessazione della materia del contendere (*"In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione 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"*: Cass. civ. 28.6.2004, n. 11961), residua l'interesse del condominio appellante alla riforma della sentenza nella parte in cui contiene specifica condanna alla rifusione delle spese processuali nei confronti degli appellati, posto che la sentenza che dichiara la cessazione della materia del contendere lascia residuare il profilo della disciplina delle spese processuali per il cui accertamento è necessario procedere all'esame dell'esito virtuale del giudizio.

Passando, dunque, all'esame del merito, appare fondato il primo motivo di impugnazione col quale il condominio censura la sentenza nella parte in cui il Tribunale ha dichiarato annullabile la delibera impugnata in quanto svoltasi in luogo diverso da quello del Comune dove ha sede il condominio appellante.

Invero, è agevole rilevare che il limite territoriale individuato dal primo giudice non ha alcun riscontro normativo né, nel caso di specie, regolamentare attesa l'assenza nel regolamento condominiale di ogni indicazione circa il luogo di svolgimento dell'assemblea.

Pertanto, la scelta circa il luogo di svolgimento delle assemblee rientra nel potere del consesso condominiale salvo si allegghi e si dimostri l'esistenza di un eccesso di potere (cfr. Corte Appello Firenze 11.6.2009), del tutto carente nel caso di specie, posto che l'amministratore del condominio appellante ha convocato l'assemblea per cui è giudizio nel luogo (Roma) richiesto da oltre 80 condomini, in località dove già in precedenza si sono svolte assemblee condominiali in alternanza a Milano e senza tenere prendere in considerazione Golfo Aranci o Olbia dato che l'assemblea avrebbe dovuto tenersi in periodo autunnale allorquando la quasi totalità dei condomini ha fatto rientro nelle rispettive città di provenienza situate in diverse città d'Italia.

A ciò si aggiunga che la scelta della città di Roma, non diversamente da altre località, è soluzione agevolmente raggiungibile da tutti i condomini con qualsiasi mezzo di trasporto eccezione fatta per la nave, necessaria soltanto per recarsi in Sardegna; e considerato che in tale eventualità i condomini non solo sarebbero costretti a raggiungere il porto d'imbarco rispettivamente più vicino ma anche ad imbarcarsi in uno dei giorni previsti dalle compagnie di navigazione che, come è noto, riducono il numero delle corse per la Sardegna nel periodo autunnale ed invernale: salvo naturalmente che il condomino non scelga di recarsi in uno dei porti dal quale partono delle navi che garantiscono un collegamento giornaliero con la Sardegna.

Tale scelta di metodo di trasporto comporta, altresì, che la partecipazione all'assemblea richieda una trasferta non inferiore a tre giorni.

Se poi il condomino opta per il trasporto aereo, non solo egli è costretto a recarsi all'aeroporto più vicino, ma anche a scegliere o l'aeroporto dal quale partono aerei con volo diretto su Olbia o ad affrontare uno o più scali prima di potere giungere a quello di Olbia o di Alghero. Né deve dimenticarsi che anche in questo caso, il condomino deve mettere in conto che i collegamenti aerei non sono giornalieri per cui per partecipare all'assemblea potrebbe essere necessario partire uno o due giorni prima del giorno fissato per l'assemblea.

In entrambi i casi appena descritti, il condomino dovrà comunque affrontare una spesa di gran lunga superiore a quella che sostiene nel caso di assemblea convocata nel resto della penisola.

È dunque innegabile che la soluzione condivisa dal primo giudice si presenta - si ripete: per le assemblee convocate in periodo autunnale o invernale - come quella più dispendiosa, richiedente più tempo a carico di ciascun condomino, meno agevolmente raggiungibile, e pertanto, più ostativa a consentire la maggiore partecipazione possibile al consesso assembleare, corrispondendo, in tal modo, alle obiettive esigenze e agli interessi della maggioranza dei condomini.

Pertanto, una volta acclarato che il regolamento condominiale non contiene indicazioni sul luogo di svolgimento dell'assemblea, e preso atto che all'epoca non preesiste alcuna delibera condominiale che indichi come luogo di convocazione quello indicato dal primo giudice, l'omessa allegazione e dimostrazione che la scelta di Roma rappresenti un eccesso di potere da parte dell'amministratore del condominio (commercialista di Olbia) in quanto sollecitato da oltre 80 condomini, la relativa delibera avrebbe dovuto essere considerata valida e non già annullabile.

Per contro, la delibera sarebbe stata da annullare con riguardo all'utilizzo di criteri di ripartizione di spese diversi e da quelli indicati nel regolamento condominiale e da quelli, provvisori, adottati dal condominio successivamente alla "scoperta" dell'esistenza di 19 immobili abusivi (per intervenuto mutamento della destinazione d'uso).

Invero, è documentato che l'adozione dei criteri contestati è avvenuta all'esito di una delibera assembleare alla quale hanno preso parte circa 88 condomini (in proprio e per delega) rappresentanti di circa un terzo dell'intera proprietà condominiale con la conseguenza di invalidare la relativa deliberazione sia perché adottata in assenza di adesioni necessarie a renderla valida ed efficace (partecipanti pari alla metà del valore dell'edificio).

AG

Sarebbe stata da rigettare, invece, l'invalidità invocata rispetto alla delibera circa le modalità di suddivisione dei costi dei consumi idrici al 30.6.2008 eccedenti i consumi individuali non essendovi alcuna prova che la delibera stessa riguardi alcuno degli appellati i quali, dunque, non avrebbero alcun interesse concreto alla sua impugnazione.

Parimenti sarebbe stata da rigettare il motivo di invalidità attinente ad una asserita sospensione dell'incarico professionale all'avv.to Soldano.

Invero, dall'esame del verbale assembleare risulta che in merito al punto 5) o.d.g., il presidente dell'assemblea, letta la relazione dell'avv. Soldano, dopo ampia discussione *"chiede all'assemblea di deliberare di dare mandato all'amministratore affinché contatti l'avv. Soldano al fine di chiedere informazioni in ordine ai punti 1, 2,3,4 della relazione da Lei presentata e più precisamente: stato delle varie pratiche per le quali è stato dato mandato dal Condominio e/o dai Condomini; tempi per l'espletamento dei vari incarichi conferiti; costi prevedibili per ciascun mandato. Il Presidente propone di assegnare all'avv. Soldano il termine di 90 giorni solari per rispondere ai quesiti formulati, senza iniziare i contenziosi. Il Presidente propone di conferire mandato all'amministratore di richiedere all'avv. Soldano nel predetto termine tutta la documentazione inerente lo stato delle proprietà di pertinenza del condominio di cui al punto 1 della relazione dell'avvocato Soldano. L'assemblea a maggioranza.."*

Quindi, premesso che nel corso dell'assemblea del 13.8.2007, l'assemblea ha approvato, a maggioranza, i punti 5, 6 e 7 dell'o.d.g., questi ultimi hanno riguardato l'approvazione della relazione dell'avvocato Soldano in merito alla necessità di promuovere due nuovi contenziosi col patrocinio del predetto difensore e la costituzione di un fondo spese di 60.000 euro + iva per le suddette spese legali, quali meglio precisate ai punti 1 e 2 della relazione inviata dal predetto professionista.

Dal che discende che la decisione dell'assemblea impugnata, lungi dal revocare l'incarico all'avv. Soldano, e lungi dal sospendere la costituzione del fondo spese o dal ridurre l'ammontare di quest'ultimo, si limita a chiedere ulteriori chiarimenti in merito all'oggetto degli instaurandi giudizi senza pregiudizio alcuno degli interessi dei condomini atteso che l'unica conseguenza della deliberazione impugnata è quella di differire il momento del conferimento della procura alle liti all'avv. Soldano, pur comunque incaricata di svolgere attività professionale extragiudiziaria.

Parimenti infondata sarebbe stato il motivo di invalidità connesso all'asserita lesione del decoro architettonico posto che la documentazione fotografica prodotta risulta del tutto inidonea a rappresentare lo stato architettonico del complesso condominiale all'epoca dei fatti.

Infine, la delibera impugnata sarebbe stata invalida anche riguardo alla questione della chiusura dell'accesso alla strada asfaltata che porta al centro commerciale, atteso che, indipendentemente dall'allegazione che quanto verbalizzato corrisponderebbe al solo pensiero di uno stanco segretario, è certo che l'assemblea non avrebbe potuto deliberare di escludere una parte non determinabile di condomini dal transitare su una porzione di beni comuni. Così come è parimenti incontrovertibile che la deliberazione assembleare verbalizzata non prevede la consegna di copia delle chiavi elettroniche a tutti i condomini per oltrepassare la sbarra di accesso alla predetta area, rimettendo appunto al concetto di "condomini che ne abbiano giustificati motivi" l'individuazione dei condomini legittimati senza peraltro neppure indicare quale soggetto sarebbe incaricato della valutazione dei giustificati motivi né fornire una mera indicazione dei giustificati motivi.

In conclusione, la delibera impugnata avrebbe dovuto essere annullata per almeno due distinte ragioni, mentre tutte le altre censure, al pari di quelle di carattere pregiudiziale sono e sarebbero state comunque da rigettare sì che l'esito complessivo del giudizio giustifica la compensazione per metà delle spese dell'intero giudizio e seguono la soccombenza per la restante metà liquidata come in dispositivo.

PER QUESTI MOTIVI LA CORTE

Definitivamente pronunciando,
accoglie parzialmente l'appello proposto dal Condominio Villaggio Terrata di Golfo Aranci, in persona dell'amministratore, avverso la sentenza n. 93/2011 pronunciata dal Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, nel procedimento promosso

nei confronti dei condomini ~~MASSIMO MARINI, ANNA PIZZANI, ELISABETTA VIGORE, ENZO
COTTA e GIUSEPPE ALBA.~~

per l'effetto, in riforma della sentenza gravata, dichiara cessata la materia del contendere
relativamente alla richiesta di annullamento della delibera condominiale del 25.10.2008;
dichiara compensate per metà le spese dell'intero giudizio e condanna l'appellante alla
rifusione agli appellati della restante metà dei compensi dei due gradi del giudizio che
liquida, quanto al primo grado, in € 650,00 per diritti, € 71,26 per esborsi, € 900,00 per
onorari, oltre spese generali e quanto altro dovuto per legge; quanto al presente grado, in
complessivi € 1.800,00 per le fasi di studio, introduttiva e decisionale, oltre spese generali
e quanto altro dovuto per legge.
Sassari il 24.7.2015.

Il Consigliere est.
Dott. Marcello Giacalone

Marcello Giacalone

Il Presidente
Dott. Francesco Mazzaroppi

Francesco Mazzaroppi

Funzionario Giudiziario
Massimiliano Ballerini

Massimiliano Ballerini

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25 AGO 2015

Il Cancelliere

Funzionario Giudiziario
Massimiliano Ballerini