COPIA CONFORME

STUDIO LEGALE
Avv. MARIA FERRARO
Avv. ALFREDO DAMIANO
Avv. ANTONIO RIVAROLA
Viale colli Aminei, 144 80131 NAPOLI
Tel. e Fax 081 743 60 66

SENTENZA N° 5/06
R.G. 145/03
CRON. 17/06
REP. 5/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE Dl SALA CONSILINA

Sezione distaccata di Sapri

Il giudice dott. Ilaria Bianchi

Ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile I° grado iscritta a ruolo l'11.12.03 al n. 145/03 R.G. avente ad oggetto:

impugnazione delibera assembleare

TRA

GRIMALDI Annaplaria, ESPOSITO Valeria, D'ANDREA Adriana, AVOLIO Sergio, GRECO Gaetano, PERFETTO cario, MALAGOLIGiandonisio, MIRAGGIO Ersilia, CARRERA Giuseppe, rappresentati e difesi come da procura a margine del ricorso introduttivo dagli avv.ti Maria Ferraro, Antonio Rivarola ed Alfredo Damiano, presso il cui studioelettivamente domiciliano in Napoli, al c.so Umberto I n. 228;

RICORRENTI

E

CONDOMINIO delle parti comuni del COMPLESSO EDILIZIO POLICASTRUM, in persona del suo amministratore pro-tempore AVV. Antonio Bocchetti, rappresentato e difeso come da procura in calce allacomparsa di costituzione dagli avv.ti Antonio Bocchetti e Gabriella Sassi, presso il cui studio elettivamente domicilia in Napoli al viale Colli Aminei n 144;

RESISTENTE

All'udienza del 21.10.05 i procuratori delle parti concludevano come da verbale in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 11.12.03 Grimaldi Annamaria, EspositoValeria, D'Andrea Adriana, Avorio Sergio, Greco Gaetano, Perfetto Carlo, Malagoli Giandonisio, Miraggio Ersilia, Carrerra

Giuseppe impugnavano la delibera di assemblea straordinaria in data 14-15.2.02 del condominio "Policastrum lottizzazione parti comuni" per sentir dichiarare la sua nullità, previa sospensione della stessa. Esponevano che, quali proprietari di appartamenti facenti parte del condominio Marinella, costituente uno dei lotti del complesso Policastrum, amministrato per le parti comuni dall'avv. Antonio Bocchetti, in data 14-15.2.02 era stata convocata assemblea straordinaria del detto condominio, senza che alcuna convocazione fosse stata mai ricevuta dai ricorrenti. Tuttavia, nel mese di novembre 2003, con raccomandata inviata dall'amministratore condominiale, si sollecitava il pagamento della quota di propria spettanza per lavori "appaltati all'impresa Miranda, che a suo tempo, in virtù della delibera del 15.2.02, diede-inizio ai detti lavori, tanto da effettuare sino al luglio 2002, lavori per oltre novanta milioni di lire". Sennonché la suddetta delibera era nulla per aver deliberato,in assenza dei ricorrenti sul secondo capo all'ordine del giorno relativamente alle opere di manutenzione straordinaria come risultanti dagli elaborati tecnici dell'ing. Fiorucci. Inoltre, nel verbale di assemblea non veniva indicata alcun importo, né si operava alcuna scelta per l'esecuzione dei lavori, disponendo, invece, la nomina di una commissione che tra i suoi compiti doveva elaborare una tabella millesimale definitiva sia per il riparto delle spese relative alla ricostruzione delle parti comuni e dei servizi ed impianti comuni che sia per quelle di manutenzione ordinaria degli stessi in relazione all'uso ed all'utilità che ne derivava a ciascun condomino. Ancora, l'assemblea deliberava senza alcuna votazione o verbalizzazione, né nel verbale venivano indicati i nominativi dei condomini e le rispettive quote millesimali, né l'indicazione dei condomini consenzienti che dissenzienti. Pertanto, si instava per l'annullamento della delibera impugnata, previa sospensione.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il condominio resistente che instava, in primis, per il rigetto dell 'invocata sospensione. Nel merito, poi, chiedeva il rigetto del ricorso, deducendo la tardività dell 'impugnazione essendo decorso il termine di trenta giorni dal momento in cui i condomini avevano avuto conoscenza della delibera impugnata, attraverso la convocazione dell'assemblea del 23.2.03, mediante avviso cui era allegata la impugnata delibera. Inoltre, alle successive delibere avevano partecipato i ricorrenti e dunque questi erano edotti del deliberato. Quanto, poi, alle altri rilievi, deduceva il condominio resistente che nulla ostava alla verbalizzazione successiva, oltre al fatto che vi era una carenza di interessead agire, atteso che il deliberato era stato accantonato, sorte le prime difficoltà.

All'udienza del 16.1.04, fissata per la trattazione della istanza cautelare, comparivano entrambe le parti ed il giudice, sciolta la riserva, rigettava l'istanza cautelare per carenza del dedotto periculum.

Quindi, seguiva l'istruzione della causa, nel corso della quale venivano concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c..

In assenza di richieste istruttorie, la causa, sulle conclusioni delle parti rassegnate a verbale di udienza del 21.10.05, veniva riservata per la decisione, previa assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, va rigettata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva di Miraggio Ersilia, così come proposta, per la prima volta, nella comparsa conclusionale dal condominio resistente, anche se trattandosi di eccezione in senso lato, questa è rilevabile di ufficio.

Osserva questo giudice, difatti, che l'eccezione così come proposta sia infondata, atteso che dagli atti di causa, in particolare dall'atto pubblico di compravendita del mese di luglio 2001, risulta che Miraggio Ersilia, già prima della assemblea in contestazione, era comproprietaria unitamente a Carrera Giuseppe (suo marito, in regime di separazione dei beni) di due immobili siti in Santa Marina, l'uno identificato al fg. 33 p.lla 278 sub 37 e, l'altro, fg. 33 p.lla 278 sub 31. Dunque, la Miraggio aveva diritto quale comproprietaria ad avere notizia dell'assemblea convocata per il 15.2.02. Sempre, in via preliminare, deve rilevarsi che il condominio risulta costituito, ma agli atti non vi è il fascicolo di parte, in quanto ritirato del 7.5.04 e mai più depositato (cfr. firma del procuratore al lato del verbale di udienza, ove il giudice autorizzava il ritiro delle produzioni).

Orbene, il ritiro del fascicolo di parte ed il suo mancato deposito nel momento in cui sono decorsi i termini per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica, rappresenta una scelta processuale della parte ed il giudice è tenuto a definire il giudizio, prescindendo dalla documentazione e dalle prove documentali in atti, in virtù del principio dispositivo delle prove. Difatti, ai sensi degli artt. 72 e 74 dip. Att. c.p.c., è onere della parte depositare in giudizio il proprio fascicolo con gli atti e di documenti di causa che pretende siano utilizzati come fonte di prova, ne consegue che, in caso di mancato deposito del fascicolo stesso, il giudice non può rimettere la causa sul ruolo, per il relativo adempimento, ma deve pronunciare nel merito sulla base delle già acquisiste risultanze istruttorie e degli atti riscontrabili nel fascicolo dell'altra parte ed in quello di ufficio (nei termini Cass. civ. n. 459/86 e n. 10819/98).
Ne segue, quindi, che, in applicazione del principio su esposto, il presente giudizio deve essere definito sulla base degli atti nella disponibilità di questo giudice.
Ciò posto, diversamente da quanto dedotto dai ricorrenti, il presente giudizio va qualificato come domanda di annullamento (e non della declaratoria di nullità) della delibera impugnata alla luce della giurisprudenza più recente che, qui, si ritiene di condividere. Nel presente giudizio, difatti, si contesta, in primo luogo, l'omesso avviso di convocazione dell' assemblea straordinaria. E evidente, dunque, che l'oggetto del giudizio concerne il vizio di costituzione dell'organo deliberativo che, secondo la Suprema Corte determina l'annullabilità delle delibere condominiali: queste, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento di convocazione (ex multis Cassazione civile, sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13013).
Nello specifico, i giudici di legittimità hanno riconosciuto che la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale a taluno dei condomini comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale; sicché questo, se non impugnata dai condomini assenti o dissenzienti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 comma 3 c.c. (decorrente, rispettivamente, per i primi dalla comunicazione della delibera e per i secondi dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. civ. n. 1292/00, n.31/00).
Per quanto concerne, poi, l'onere probatorio, rileva questo giudice che, in caso di contestazioni dell'avvenuta comunicazione, è onere del condominio provare l'avvenuta tempestiva comunicazione, anche mediante presunzioni (in tal senso Cass. civ. n. 8199/98).
Orbene, rileva questo giudice che il condominio non ha fornito prova alcuna dell'avvenuta comunicazione ai condomini assenti, né tanto meno ha fornito prova che gli stessi fossero venuti a conoscenza della deliberazione impugnata, prima che decorressero i termini previsti per l'impugnazione della delibera.
Ed invero, dalle osservazioni scritte compiute da Contillo Pasquale avverso la delibera impugnata non è dato desumere elementi in ordine al momento in cui i condomini ricorrenti hanno avuto conoscenza della deliberazione, dovendo, inoltre, sottolinearsi come la comunicazione ai condomini assenti deve ritenersi avvenuta, ai fini del decorso del termine di impugnazione, quando il condominio assente abbia comunque acquisito "compiuta" conoscenza del verbale di assemblea (in tal senso Cass. civ. n. 1716/75).
Nel caso di specie, invece, l'ordine del giorno relativo all'assemblea successiva del 27.2.03 (avviso comunicato al solo ricorrente Carlo Perfetto) indicava semplicemente rinnovazione del deliberato del 15.2.032 e conseguenti deliberazioni anche in ordine ai lavori di straordinaria manutenzione per la conservazione ed il ripristino della funzionalità delle parti comuni, e tale indicazione, a parere di questo giudice, non è idonea a lasciare presumere che i condomini ricorrenti abbaino avuto piena conoscenza della deliberazione impugnata.
Quanto, poi, al fatto che il condominio deduca che la deliberazione di fatto sia stata di fatto revocata è circostanza del tutto irrilevante, atteso che il deliberato esiste e come tale, salva un'espressa

deliberazione in senso contrario, continua ad esplicare i suoi effetti, ben potendo il condominio, finché non venga annullato, agire in base ad esso.
Sicché, in carenza di altri elementi, non può che pronunciarsi l'annullamento della deliberazione impugnata.
Quanto alle spese di lite, queste seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, con attribuzione ai procuratori dichiaratisi antistatari.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sala Consilina, sezione distaccata di Sapri, in persona del giudice dott.ssa Ilaria Bianchi, definitivamente giudicando sulla domanda proposta da Grimaldi Annamaria, Esposito Valeria, D'Andrea Adriana, Avorio Sergio, Greco Gaetano, Perfetto Carlo, Malagoli Giandonisio, Miraggio Ersilia, Carrerra Giuseppe nei confronti del Condominio Policastrum Parti Comuni, con ricorso depositato in data 11.12.03, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Accoglie il ricorso proposto e per l'effetto pronuncia l'annullamento della delibera condominiale dell'assemblea straordinaria in seconda convocazione del 14-15/2/02;
2. Condanna il Condominio resistente al pagamento delle spese di lite sostenute dagli attori che liquida in complessivi € 3633,98, di cui € 321,98 per esborsi, € 1292,00 per diritti ed € 2020,00 per onorari, oltre rimborso forfettario del 12,5% su diritti ed onorari, I. V.A. E C.P.A.come per legge, con attribuzione ai procuratori dichiaratisi antistatali.

Così deciso in Sapri, li 12.1.06

Il giudice
Ilaria Bianchi