

App. Aquila 27 maggio 2021 n. 827

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con la sentenza impugnata, il Tribunale di Sulmona ha annullato la delibera del Condominio ..., nella parte in cui aveva disposto la "approvazione adeguamento fondo condomini morosi per i quali sono in atto procedure esecutive e concorsuali per un importo totale di € 13.0000,00 relativo all'anno 2014" in ragione del principio di parziarietà dell'obbligazioni contratte dall'amministratore in rap-presentanza e nell'interesse dei condomini per la conservazione ed il godi-mento delle parti comuni (Cass. SSUU n. 9148/2008), come ribadito anche dall'art. 63 disp. att. cc comma 2, introdotto dalla l. n. 2020/2012 di riforma del Condominio e secondo cui "i creditori non possono agire nei confronti de-gli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini" sicché era impossibile addossare in via preventiva ai condomini adempienti l'inadempimento dei morosi, fatta salva la diversa ipotesi dell'impiego di somme già riscosse per gli interventi conservativi e urgenti ex artt. 1130 n. 4 e 1135 comma 1 n. 4 cc e salvo il caso di assoluta urgenza in virtù dei principi generali sull'urgenza ex art. 1134 cc.

Ha ritenuto che nella specie non fosse stata offerta alcuna prova dei ridetti presupposti, non potendosi riconoscere carattere conservativo e urgente alle spese destinate a far fronte al semplice esercizio di azioni esecutive di cui non sia indicato l'oggetto e che, in virtù del principio di parziarietà, vanno dirette nei confronti dei singoli condomini morosi. Ha quindi dichiarato la nullità del-la delibera del 25.3.2014 nella parte di cui al punto 3, contenente "approva-zione adeguamento fondo condomini morosi per i quali sono in atto procedure esecutive e concorsuali per un importo totale di € 13.000,00 relativo all'anno 2014", nonché nelle parti dei restanti punti logicamente dipendenti da detta approvazione ed ha condannato il condominio alle spese, liquidate in € 8.000,00 oltre accessori.

Nel proporre appello, il Condominio ... ha censurato la decisione per violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 116 cpc, 1123, 2697, 1136 cc, 63 disp. att. cc, DM n. 55/2014, errata valutazione delle risultanze processuali e omessa, insufficiente ed erronea motivazione circa i motivi proposti a soste-gno della comparsa di risposta. Ha evidenziato doversi ritenere la legittimità della delibera in questione, tesa a costituite fondi speciali per sopperire ad esi-genze di cassa derivanti dall'inadempimento cronico di taluni condomini lad-dove la ripartizione viene effettuata non solo tra quelli virtuosi ma tra tutti i condomini e, quindi, anche tra quelli morosi, sicché non vengono violati i cri-teri di cui all'art. 1123 cc. Nel caso in esame, del resto, il fondo speciale era stato istituito allo scopo di recuperare le risorse finanziarie necessarie per l'erogazione dei servizi comuni, posto che era fallito un condomino proprieta-rio di diverse unità immobiliari e stante la cronica morosità di altri condomini, nei cui confronti erano state attivate procedure esecutive immobiliari allo stato ancora non concluse. Del resto, la giurisprudenza di vertice, come quella di merito, ha chiarito che è legittima la delibera dell'assemblea condominiale che costituisca un fondo speciale teso a sopperire a esigenze di cassa per evitare danni più gravi nei confronti di tutti i condomini, derivanti dal pericolo di in-terruzione dei servizi essenziali comuni, come nel caso di specie, per mancato pagamento della retribuzione del portiere-custode, dell'olio combustibile per il riscaldamento, della pulizia della neve sulle strade comuni, della fornitura dell'energia elettrica per il funzionamento dell'ascensore e per la illumina-zione delle parti comuni. Si tratta, anzi, di materia

sottratta al sindacato del giudice (tranne che per il sindacato dell'eccesso di potere) in quanto rientrante nei poteri discrezionali dell'assemblea condominiale, non vietando la legge l'istituzione di fondi cassa per far fronte alle spese necessarie per l'erogazione dei servizi comuni, né tanto vieta il regolamento condominiale, ed è sufficiente la maggioranza semplice per la validità della sua approvazione, mentre l'argomento era stato regolarmente inserito nell'ordine del giorno dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, sicché era stato adempiuto l'obbligo di informazione. Stante la sufficienza della maggioranza semplice ex art. 1136 3 comma cc per la validità della deliberazione, questa era stata ampiamente raggiunta, posto che erano presenti in seconda convocazione (per la cui validità è sufficiente la presenza di 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio), direttamente o a mezzo delega, 60 condomini su un totale di 111, rappresentanti 544,24 millesimi ed hanno votato favorevolmente tutti i condomini tranne uno, titolare di 7,52 millesimi.

Ha inoltre rappresentato che il fondo in questione era stato istituito da oltre 10 anni ed ha sottolineato che la delibera che era stata annullata dal Tribunale di Sulmona con la sentenza n. 240/2008 aveva ripartito la somma di cui al fondo solo tra i condomini virtuosi, con esclusione dei morosi, a differenza di quella in esame, che l'aveva ripartita tra tutti i condomini e quindi anche tra quelli morosi, non essendovi pertanto violazione dei criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1223 cc. L'esigenza di istituire il fondo si era palesata dopo il fallimento della società costruttrice, ... srl, proprietaria di numerosi appartamenti (unità nn. 16, 67,86, 117, 118, 119, 120, 121 e 122) nel condominio, dichiarato con sentenza n. 12 del 9.1.2002 del Tribunale di Napoli, presso cui è pendente la relativa procedura, nella quale il Condominio aveva proposto istanza di ammissione al passivo per € 231.287,43, posto che nel corso di ogni esercizio tali immobili avevano generato una progressiva morosità, cui dovevano aggiungersi quelle relative a procedure esecutive già proposte ma sospese in attesa delle definizioni degli incidenti di merito sollevati, come nel caso delle unità nn. 31,100 e 101, ovvero in attesa della conclusione dell'azione coattiva, di prevedibile esito negativo per la presenza di crediti di notevole importo assistiti da privilegio (unità 33), oppure quella relativa all'unità 2 (vicenda del portierato non ancora definita). Ha aggiunto che il fondo alimentato nel tempo dai condomini ammonta ad € 190.000,00, cifra che dovrà essere pagata dai condomini debitori, sicché non può essere riportata nello stato passivo della situazione patrimoniale ed è ovvio che, non introitando tali somme, l'ente di gestione non potrebbe più assicurare i servizi comuni (utenze acqua e luce, riscaldamento, retribuzione del portiere, imposte e tasse, accessori previdenziali).

Ha infine censurato la decisione per aver indicato una somma esorbitante a titolo di spese legali, liquidate in € 8.000,00 benché il valore della causa (€ 13.000,00) rientrasse nello scaglione da € 5.000,00 a € 26.000,00. Ha quindi concluso chiedendo accertarsi e dichiararsi la validità della deliberazione condominiale del 25.3.2014, con vittoria delle spese legali dell'intero giudizio, in subordine instando, in caso di accoglimento dell'avversa domanda, per la riduzione delle spese legali liquidate.

Dei convenuti appellati si è costituito solo ... (dovendosi pertanto dichiarare la contumacia di ... e di ...), che ha eccepito preliminarmente l'inammissibilità e/o l'improcedibilità dell'appello per avere l'amministratore conferito mandato all'avvocato per l'impugnazione della sentenza di primo grado senza la necessaria legittimazione, in quanto non è stato autorizzato a tanto dall'assemblea, né ha chiesto alla stessa di ratificare il mandato conferito al legale per l'appello.

L'eccezione è infondata, posto che, secondo l'indirizzo maggioritario della Suprema Corte, l'amministratore può costituirsi nel giudizio promosso nei confronti del condominio e può impugnare la sentenza sfavorevole al condominio pur se a tanto non autorizzato dall'assemblea, potendo il relativo operato sempre essere ratificato dall'organo assembleare.

Ha quindi contestato nel merito gli assunti dell'appellante ed ha concluso come in epigrafe.

L'appello è fondato e deve essere accolto. Deve invece tenersi conto, nella specie, della particolare situazione, sotto il profilo della morosità dei condomini, del Condominio Fonte Nata, che nel 2002 ha visto dichiarare il fallimento (sentenza Tribunale di Napoli n. 12/2002) della società che ha realizzato gli immobili condominiali, che era proprietaria di ben 9 appartamenti e che, da allora, non partecipa alle spese per i servizi comuni anche essenziali. È del resto significativo che, a tal titolo, il Condominio sia creditore della società fallita per il considerevole importo di €231.287,43, posto che, nel corso di ogni esercizio, tali immobili avevano generato una progressiva morosità; ciò non bastasse, il condominio ha dovuto affrontare le spese relative alle procedure esecutive promosse per il recupero dei propri crediti nei confronti di altri condomini morosi allo stato sospeso in ragione degli incidenti di merito sollevati o comunque in attesa di conclusione non positiva per il concorso di creditori per importi importanti e assistiti da privilegi.

È evidente che, in una situazione simile, come del resto indicato nel verbale, per assicurare al Condominio i servizi essenziali era indispensabile la previsione di un fondo per far fronte a questi ultimi, posto che diversamente i fornitori avrebbero potuto sospendere le relative erogazioni, dovendo considerarsi altresì che trattasi di somme che dovranno essere corrisposte dai condomini debitori sicché non possono essere riportate nello stato passivo della situazione patrimoniale.

L'urgenza della situazione che ha giustificato la creazione del fondo è da ritenersi "in re ipsa" in ragione di quanto si è detto sopra e della necessità evidente di garantire al condominio e a tutti i condomini l'erogazione dei servizi essenziali comuni (utenze acqua e luce, riscaldamento, retribuzione del portiere, imposte e tasse, accessori previdenziali), il che rende legittima la delibera adottata a maggioranza semplice in seconda convocazione (Cass., n.9083/2014). Ed invece, era inevitabile in una situazione siffatta costituire un fondo a cui attingere le risorse finanziarie per sopperire al mancato pagamento e, quindi, per affrontare le spese comuni, sicché, non introitando tali cospicui oneri condominiali, l'ente di gestione non potrebbe più pagare le utenze dell'acqua e dell'elettricità, il combustibile per il riscaldamento, la retribuzione al portiere, gli accessori previdenziali, le imposte e le tasse, nonché non potrebbe più assicurare i servizi comuni essenziali.

La violazione dell'art. 1123 cc non può dirsi ricorrente, sol che si consideri che le somme in questione sono solo anticipate dai condomini virtuosi e dovranno a questi essere restituite una volta concluse le procedure concorsuali e/o esecutive in atto, senza considerare che, a differenza che nel passato, esse sono state ripartite tra tutti i condomini (ben 111), e quindi anche tra quelli morosi e non solo tra quelli adempienti.

È nota del resto tanto la giurisprudenza della Suprema Corte quanto quella di merito, che hanno chiarito che è perfettamente legittima la delibera dell'assemblea di condominio con la quale si costituisca un fondo speciale teso a sopperire a esigenze di cassa allorquando detta decisione sia finalizzata allo scopo di evitare danni più gravi nei confronti di tutti i condomini, derivanti dal

pericolo di interruzione di servizi essenziali comuni, come nel caso di specie, per mancato pagamento della retribuzione del portiere-custode, dell'olio combustibile per assicurare il riscaldamento, della pulizia della neve sulle strade comuni, della fornitura di energia elettrica per il funzionamento dell'ascensore e per la illuminazione delle parti comuni e della sua manutenzione ordinaria attraverso la sostituzione dell'ordinario esaurimento del materiale elettrico di consumo, come le lampade fulminate. (Cass. n. 8167/1997, Cass. n. 13631/2001).

Orbene, nella legge non è dato rinvenire alcun divieto, nemmeno alla luce della nuova formulazione dell'art. 63 disp.att. c.c. invocato dagli appellati, per i condomini, di istituire fondicassa per far fronte alle spese necessarie per l'erogazione dei servizi comuni, né un tale divieto è posto dal regolamento condominiale, circostanza peraltro neppure contestata, mentre si è detto della situazione di urgenza implicita nel grave stallo creatosi nei pagamenti e pregiudizievole, diversamente per l'intero Condominio.

L'adeguamento del fondo speciale denominato "fondo condomini morosi per i quali sono in atto procedure esecutive e concorsuali" è stato indicato espressamente nell'ordine del giorno dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale e per la validità della sua approvazione è sufficiente la maggioranza semplice, non essendo necessarie maggioranze qualificate, di cui all'art. 1136, III comma, c.c., il che soddisfa l'esigenza di una corretta informazione dei condomini sugli argomenti da trattare in assemblea.

Inoltre, stante la sufficienza della maggioranza semplice ex art. 1136 3 comma cc per la validità della deliberazione, questa era stata ampiamente raggiunta, posto che erano presenti in seconda convocazione (per la cui validità è sufficiente la presenza di 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio), direttamente o a mezzo delega, 60 condomini su un totale di 111, rappresentanti 544,24 millesimi ed hanno votato favorevolmente tutti i condomini tranne uno, titolare di 7,52 millesimi.

Infine, l'art. 63 disp. att. cc richiamato dall'appellato nulla a che fare con la questione della sollevata invalidità della impugnata delibera condominiale oggetto di causa posto che riguarda il "sistema" della riscossione condominiale, avendo la novella modificato il sistema di riscossione coattiva da parte dei terzi nei confronti dei condomini, aggiungendo nell'art. 63 disp. att. c.c., solo in seconda battuta, la responsabilità sussidiaria dei condomini virtuosi, condizionata però alla preventiva escussione dei condomini morosi.

Pertanto, può concludersi che trattasi di materia rientrante nei poteri discrezionali dell'assemblea condominiale, sul cui esercizio non è consentito il sindacato del giudice, se non nei limiti della verifica dell'esistenza eventuale di eccesso di potere (cfr. Cass. 5 novembre 1990, n. 10611).

L'appello deve essere accolto (come del resto già questa Corte d'Appello ha accolto appelli proposti contro precedenti omologhe delibere adottate dal medesimo Condominio (v. sentenze nn. 355/2015 e 1218/2020) con conseguente rigetto dell'impugnazione proposta avverso la deliberazione condominiale del 25.3.2014, da dichiarare valida.

Il motivo sulle spese è assorbito dall'esito del giudizio, che vede il Condominio vittorioso, dovendosi dunque condannare gli appellati alle spese dell'intero giudizio, che si liquidano come in dispositivo, con riduzione della tariffa media in ragione della non complessità della vicenda.

P.Q.M.

La Corte di Appello di L'Aquila

definitivamente pronunciando sull'appello come sopra proposto avverso la sentenza del Tribunale di Sulmona pronunciata in data 1.8.2016 n. 370/2016, così decide nel contraddittorio delle parti:

- 1) dichiara la contumacia di ... e ...;
- 2) in accoglimento dell'appello e in riforma della sentenza impugnata, respinge la domanda degli appellati e per l'effetto, dichiara la validità della deliberazione condominiale del 25.3.2014;
- 2) condanna gli appellati, in solido tra loro, a rifondere all'appellante le spese dell'intero giudizio, che liquida in € 4.500,00 quanto al primo grado e in € 4.000,00 quanto al presente grado, oltre € 382,00 per spese, in entrambi i casi oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in L'Aquila, nella camera di consiglio del 10.5.2021

Il Presidente estensore

Silvia Rita Fabrizio

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com