

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI AVELLINO

Il Tribunale di Avellino, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Unico dott.ssa Valentina Pierri ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED]/2021 RG, avente ad oggetto “Condominio” e vertente

TRA

[REDACTED]

attore

E

[REDACTED]

convenuti

E

[REDACTED]

convenuta contumace

Conclusioni:

Come da verbale di udienza del 26.04.2023, qui da intendersi integralmente riportato e trascritto.

Motivazioni in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 21.9.2021, [REDACTED] – premesso di essere comproprietario (per una quota pari a 125/1000), insieme agli altri convenuti ed alle rispettive consorti, di un fabbricato indiviso sito in [REDACTED] alla frazione [REDACTED] alla [REDACTED], identificato in catasto al [REDACTED]; - che in data 29.6.2021 veniva convocata l'assemblea dei comunisti per discutere degli interventi urgenti e necessari da farsi sul fabbricato di proprietà comune; - che in data 13.7.2021 con il voto favorevole dei soli comproprietari [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], l'assemblea della comunione deliberava la programmazione di lavori di messa

in sicurezza e sistemazione del fabbricato; - che il verbale di assemblea veniva comunicato al solo [REDACTED] il 22.7.2021 - conveniva in giudizio [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] al fine di ottenere l'annullamento della delibera di assemblea condominiale del 13.7.2021. All'uopo, l'attore deduceva i seguenti motivi di annullamento: -1) omessa convocazione delle comproprietarie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; 2) violazione della maggioranza prescritta per i lavori di straordinaria amministrazione e per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (di cui ai punti 1) e 3) dell'o.d.g.); 3) adozione delle delibere per il solo intento di recare danno all'attore [REDACTED] ed alla moglie [REDACTED], e, precisamente, *"al fine di ridurre il quantum debeatur di loro spettanza in caso di liquidazione della loro quota di comproprietà, in sede stragiudiziale o in sede giudiziale"*; 4) mancata idonea preventiva informazione in relazione alla transazione con il confinante [REDACTED] per la eliminazione della vasca per il convogliamento delle acque reflue (di cui al punto 2 dell'o.d.g.), trasmessa, su richiesta, solo in data 17 settembre 2021.

Con comparsa di costituzione depositata in data 21.01.2022, si costituivano in giudizio [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], i quali eccepivano, in via preliminare, la carenza di legittimazione attiva del [REDACTED] in relazione alla doglianza formulata per l'omessa convocazione delle comproprietarie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; nel merito, contestavano l'impugnativa in relazione al mancato rispetto delle maggioranze prescritte, indicando che le delibere – peraltro relative a lavori urgenti - erano state assunte con la maggioranza di 694/1000. Concludevano pertanto per il rigetto dell'impugnativa perché inammissibile e infondata.

Restava contumace, sebbene ritualmente citata con atto notificato in data 24.9.2021, [REDACTED].

All'udienza del 26.04.2023, la causa, istruita solo documentalmente, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, veniva assegnata in decisione ai sensi dell'art. 281 quinquies cpc.

Preliminarmente, va dichiarata la contumacia di [REDACTED], ritualmente citata e non costituitasi in giudizio.

1.- Nel merito, va disatteso il primo motivo di impugnazione.

Come correttamente eccepito dalle parti convenute costituite, in tema di impugnazione delle delibere delle assemblee condominiali l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento e non di nullità delle delibere assunte dall'assemblea (Cass. 17486/2006; 10338/2014). Sul punto si precisa che trova applicazione il principio sancito dall'art. 1441 cc. secondo cui l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito e di conseguenza il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa

convocazione di altri condomini compreso il consorte con cui ha l'immobile in comunione legale (Cas. 8520/2017).

Va dunque accolta l'eccezione sollevata dai convenuti in relazione al difetto di legittimazione attiva dell'attore, il quale, pur avendo ricevuto regolare convocazione per l'assemblea *de qua* tramite posta raccomandata, ha consapevolmente deciso di non prendervi parte.

Invero, difetta nell'odierno attore la qualità di condomino pretermesso, laddove, per consolidata giurisprudenza, legittimato ad impugnare la delibera è il comproprietario pretermesso e non la generalità dei comunisti la cui mancata convocazione integra un mero vizio procedimentale inerente comunque l'esclusiva sfera di interesse degli stessi; in effetti la delibera assembleare adottata, nonostante la mancata convocazione di alcuni comproprietari, deve ritenersi annullabile dagli stessi soggetti pretermessi ma non è né nulla né inesistente (Cass. n.10071 del 10.10.2019).

2.- Va parimenti disatteso il secondo motivo di impugnazione, con cui l'attore deduce la violazione della maggioranza prescritta per le delibere relative agli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (di cui ai punti 1) e 3) dell'o.d.g.).

Invero, le delibere in questione sono state adottate tutte con le maggioranze previste dalla legge.

Con la comparsa di costituzione, i convenuti hanno infatti dedotto e documentato che:

"... la comunione è relativa ai beni provenienti dalla donazione dei coniugi [REDACTED] Michele e [REDACTED] avvenuta con atto di donazione-compravendita per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 20.5.1991 ([REDACTED]), dove veniva ceduta la nuda proprietà sull'immobile sito in [REDACTED] alla [REDACTED], frazione [REDACTED] [REDACTED] ... Con il predetto atto i germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno ricevuto in donazione la nuda proprietà dei beni .. per una quota pari a 193-194/1000 ciascuno, nonché con il medesimo atto hanno contestualmente acquistato dalle sorelle [REDACTED] e [REDACTED] le quote loro attribuite pari a 222/1000. In definitiva i germani [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con il richiamato atto sono diventati comproprietari della nuda proprietà ciascuno per 222/1000 dei beni donati siti in [REDACTED] alla [REDACTED]. Successivamente con atto per notar [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] dichiaravano di rinunciare nei confronti dei nudi proprietari al diritto di usufrutto agli stessi spettante. Pertanto attualmente le quote di proprietà dello immobile sito in [REDACTED] alla [REDACTED] sono le seguenti : I) [REDACTED] 250/1000; II) [REDACTED] 222/1000, [REDACTED] 28/1000; III) [REDACTED] 222/1000, [REDACTED] 28/1000; IV) [REDACTED] 222/1000, [REDACTED] 28/1000. Da quanto sopra discende che le delibere assembleari sono state adottate tutte con una maggioranza pari a 694/1000 e quindi sono pienamente legittime".

A fronte di tale precisa allegazione, parte attrice non ha avanzato alcuna contestazione, né ha svolto alcun tipo di difesa. Va di contro sottolineato che, in sede di note conclusionali, parte attrice non ha riproposto il motivo di impugnazione, coltivando esclusivamente il terzo ed il quarto dei motivi formulati con l'atto di citazione.

3.- Con il terzo motivo di impugnazione, l'attore ha dedotto che le delibere di cui si controverte sarebbero state assunte con il solo intento di recare danno all'attore medesimo ed alla moglie [REDACTED], e “ *precisamente, al fine di ridurre il quantum debeatur di loro spettanza in caso di liquidazione della loro quota di comproprietà, in sede stragiudiziale o in sede giudiziale. E' noto alle parti sia che l'attore [REDACTED] e la convenuta [REDACTED] non hanno disponibilità economiche che superino la soglia di sopravvivenza e sia che non hanno alcun interesse a lavori per un fabbricato in cui non abitano e non hanno intenzione di abitare. Non a caso, né nel verbale assembleare, né altrove, è stato preso in considerazione alcuno dei tanti benefici di legge che, ad oggi, consentirebbero l'esecuzione di lavori a costo zero o quasi. Non a caso, la CTU esperita nel corso del giudizio di scioglimento della comunione definito con una pronuncia di inammissibilità non dà conto di necessità o urgenze che impongono l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione sul fabbricato di proprietà comune*”.

Il motivo è infondato e va disatteso.

Il Tribunale ritiene, invero, di uniformarsi al condivisibile orientamento giurisprudenziale, secondo cui, “sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, ma solo quando la causa della deliberazione risulti - sulla base di apprezzamento di fatto del contenuto di essa che spetta ai giudici del merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, quanto piuttosto a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Esulano, quindi, dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (Cass. n. 5061/2020; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135; Cass. Ric. 2018 n. 23464 sez. M2 - ud. 24-10-2019 -3- Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199; Cass. Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889; Cass. Sez. 2, 26/04/1994, n. 3938; Cass. Sez. 2, 09/07/1971, n. 2217).

Si è precisato, in particolare, che i condomini non possono sollecitare il sindacato dell'autorità

giudiziaria sulla delibera di approvazione dei lavori straordinari e di ripartizione delle correlate spese, censurando, ad esempio, l'opportunità della scelta dell'appaltatore operata dall'assemblea, o l'accettazione di un preventivo di spesa meno vantaggioso di quello contenuto in altra offerta; né possono impugnare la decisione assembleare sostenendo l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati. Rimane, dunque, configurabile l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio soltanto nel caso di decisione che, sulla base di accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, n. 1, c.c. (Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128; Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611).

Venendo al caso di specie, sulla scorta di tali parametri, deve rilevarsi che l'attore si è limitato a dedurre l'intento emulativo perseguito dai convenuti attraverso la delibera de qua, contestandone altresì l'inutilità e la non urgenza o necessità dei lavori e dunque lo svantaggio economico per i coniugi [REDACTED]-[REDACTED].

Trattasi tuttavia di valutazioni che attengono all'opportunità delle opere a farsi e su cui il Tribunale – accertata la regolarità del procedimento di formazione della volontà assembleare – non può compiere alcuna verifica, tenuto conto, peraltro, che l'attore non ha allegato che la delibera possa essere “gravemente pregiudizievole” al godimento ed alla conservazione della cosa comune ma ha sottolineato esclusivamente il profilo della gravosità e della carenza di giustificazione delle spese da essa implicate a carico dei singoli condomini.

4.- Va infine disatteso il quarto motivo di impugnazione, con cui l'attore si duole di non aver avuto idonea preventiva informazione in relazione alla transazione con il confinante [REDACTED] per la eliminazione della vasca per il convogliamento delle acque reflue (di cui al punto 2 dell'o.d.g.), avendo ricevuto copia della transazione medesima solo in data 17.9.2021, a seguito di formale richiesta dell'Avv. [REDACTED].

Orbene, sul punto va evidenziato che l'avviso di convocazione del 29.6.2021 inviato al [REDACTED] ai sensi dell'art. 66 comma 3 disp. Att. C.c. non menzionava la transazione con il [REDACTED] (peraltro, già sottoscritta dagli altri comproprietari il 7.8.2020) ma indicava, al punto 2 dell'o.d.g., “*interventi di rimozione della vasca esistente*”.

L'assemblea condominiale, dunque, non ha deliberato di sottoscrivere alcuna transazione, che, infatti, non ha coinvolto l'odierno attore, rimasto estraneo all'accordo con il confinante [REDACTED].

L'assemblea condominiale ha deliberato – con la maggioranza prescritta dalla legge – in ordine ai lavori di rimozione della vasca esistente (cfr. punto 2 del verbale di assemblea del 13.7.2021: “*I comproprietari presenti deliberano l'approvazione della rimozione della vasca per acque reflue esistente come da transazione con il proprietario confinante sig. [REDACTED]*”).

La circostanza che tale rimozione fosse stata oggetto di precedente transazione tra gli altri comproprietari e il [REDACTED] e che i lavori deliberati coincidano con quelli decisi in sede transattiva non incide sulla validità del deliberato, giacchè la transazione non ha vincolato in alcun modo il [REDACTED] il quale avrebbe potuto fare valere le proprie doglianze in ordine alla predetta rimozione (e non rispetto alla transazione) in sede assembleare.

In definitiva, la delibera di cui al punto 2 non può essere annullata in ragione di un'omessa preventiva informazione in ordine all'esistenza di una transazione rispetto al quale l'odierno attore è rimasto terzo.

5.- Le spese seguono la soccombenza dell'attore e vanno liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (indeterminabile-complessità bassa) e dell'attività difensiva in concreto svolta.

Nulla per le spese nel rapporto processuale tra l'attore e la convenuta [REDACTED] rimasta contumace.

P.Q.M.

Il Tribunale di Avellino, in composizione monocratica nella persona della dr.ssa Valentina Pierri, definitivamente pronunciando nel giudizio n. [REDACTED]/2021 RG, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) condanna [REDACTED] al pagamento, in favore dei convenuti costituiti, delle spese di lite, che liquida in euro 4.500,00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA e rimborso forfettario al 15% come per legge.

Così deciso in Avellino, il 24 agosto 2023

Il Giudice
dr.ssa Valentina Pierri