

Corte d'Appello Napoli Sezione 3 Civile

Sentenza del 7 aprile 2011, n. 1075

Condominio - Impugnazione delle deliberazioni assembleari - Omessa indicazione dell'ordine del giorno e mancato raggiungimento del quorum previsto dalla legge - Vizi di annullabilità e non di nullità - Impugnazione ai sensi e nel rispetto della previsione dell'art. 1137 c.c.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI

Il Condominio Parco (...), sito in Napoli, Parco Co., ha esposto di aver stipulato, in data 1.5.1995, un contratto di locazione, con il circolo sportivo Te., con il quale gli veniva concesso l'uso del campo da tennis con gli annessi spogliatoi, verso il pagamento della simbolica somma mensile di Lire 250.000 e con obbligo di ristrutturare integralmente lo spogliatoio femminile, in condizioni di completo degrado. Il Te. non ottemperava al contratto.

L'attore, pertanto, ha chiesto 1) dichiarare la risoluzione del contratto alla data del 30.4.2001; 2) dichiarare la risoluzione del contratto per violazione dell'obbligazione di ristrutturazione degli spogliatoi, nonché della normativa di sicurezza in materia idraulica ed elettrica; 3) condannare i convenuti al risarcimento dei danni nella misura di Euro 14.000,00, di cui Euro 6.000,00 per le riparazioni e le ristrutturazioni omesse dal Te., Euro 5.000,00 per equo risarcimento per il grave inadempimento del contratto, Euro 3.000,00 per equo risarcimento per occupazione sine titulo del bene immobile dalla scadenza del contratto all'attualità; 4) in via subordinata, nella diversa somma che il giudice ritenesse di giustizia. Con vittoria di spese.

L'Associazione Te. ha contestato la domanda del Condominio ed ha proposto domanda riconvenzionale, con la quale ha chiesto: 1) dichiarare la nullità del patto contenuto nell'art. 2 del contratto di locazione; 2) condannare il Condominio al pagamento della somma di Euro 9.812,68, a titolo di rimborso spese sostenute per il rifacimento del campo da gioco; 3) in via graduata, condannare il Condominio al pagamento della somma di Euro 9.812,68, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2041 cod. civ.; 4) in via ancor più graduata condannare il condominio al pagamento dell'indennizzo dovuto ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., nella misura determinata in corso di causa.

L'ing. Fe.Ia. ha aderito alla domanda riconvenzionale avanzata dal Te.

Il Tribunale di Napoli, con la sentenza indicata in epigrafe, così ha statuito:

Accoglie quasi totalmente la domanda attorea e condanna essi convenuti in solido tra loro al pagamento della somma di Euro 14.000,00 a titolo di risarcimento dei danni; condanna, altresì, essi convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di giudizio che liquida in Euro 721,00 per spese ed esborsi, in Euro 1.947,88 per costo di CTU, in Euro 588,76 per diritti e in Euro 836,66 per onorario, con attribuzione ai difensori anticipatari.

Fe.Ia., in proprio e nella qualità di Presidente dell'Associazione Te., ha proposto appello a questa Corte, con ricorso depositato l'11.3.2010, ne ha argomentato i motivi a sostegno ed ha concluso come segue:

I) Preliminarmente ed in limine litis disporre inaudita altera parte ovvero previa occorrendo comparizione a breve delle parti, l'immediata sospensione della provvisoria esecutività della sentenza impugnata; II) Nel merito accogliere il presente appello e per l'effetto: 1) Accertare e dichiarare la nullità radicale della sentenza impugnata per omessa pronuncia su punti e capi decisivi della domanda principale nonché per omessa pronuncia sulla domanda riconvenzionale. 2) In subordine od in ogni caso, in totale riforma della sentenza impugnata rigettare tutte le domande proposte dal Condominio con l'atto di citazione 12 - 18/04/2002, perché infondate in fatto ed in diritto, ed accogliere i converso la domanda riconvenzionale proposta dagli odierni appellanti con la comparsa di costituzione del 18/06/2002. 3) Sempre in riforma dell'impugnata sentenza, condannare il Condominio alla rivalsa di

spese, diritti ed onorario del doppio grado di giudizio ovvero ed in subordine di quelle del presente grado di giudizio, compensando tra le parti quelle del primo grado. III) In linea istruttoria: Autorizzare la produzione del documento rinvenuto tardivamente senza colpa. Se del caso ammettere la prova testimoniale sul capo d) dell'articolazione di cui alla comparsa di costituzione 18/06/2002, con i testi ivi indicati.

Il Condominio Pa. ha contestato l'impugnazione principale, ha proposto a sua volta appello incidentale ed ha chiesto: Disattesa e reietta ogni contraria eccezione, deduzione, richiesta; in riforma della impugnata sentenza del Tribunale di Napoli

- accogliere l'appello incidentale e dichiarare risoluto il contratto de quo agitur per inadempienze gravi di parte appellante;
- per l'effetto integrare il pronunciato in punto;
- rigettare l'appello per i motivi sopra esposti, confermando per il resto integralmente la sentenza del Tribunale, previa declaratoria di improponibilità, improcedibilità, ed inammissibilità oltre che infondatezza in fatto e diritto;
- condannare gli appellanti in solido alle spese di questo giudizio, che si specificano in nota a parte, con attribuzione al procuratore anticipatario;
- ogni altro provvedimento di ragione e legge.

Con ordinanza depositata il 13.5.2010, la Corte ha rigettato la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, avanzata dall'appellante.

All'esito, la causa è pervenuta per la discussione all'udienza collegiale del 30.3.2011 ed è stata decisa come da dispositivo del quale si è data immediata lettura in aula.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Fe.Ia. ha dedotto, a sostegno del gravame, che la sentenza è nulla per omessa pronuncia su molteplici capi della domanda principale e per totale omissione di pronuncia sulla domanda riconvenzionale. Ha aggiunto che la mancanza di ogni minima disamina relativamente ai capi 1), 2), 3) e 4) della domanda attrice rende assolutamente incomprensibile ed immotivata la condanna dei convenuti al pagamento a titolo di risarcimento dei danni.

Il motivo dev'essere respinto.

Gli appellanti non hanno alcun titolo a duolersi della mancata pronuncia, da parte del Tribunale, su capi di domanda avanzati dalla controparte, il Condominio Pa., non essendo certamente ad essi consentito di sostituirsi all'appellato nella valutazione dei propri interessi processuali. E' solo il Condominio, in altri termini, legittimato a lamentare, in sede di gravame, l'eventuale omissione di pronuncia su capi della sua domanda ed è solo esso abilitato a valutare se riproporre le relative istanze in secondo grado oppure se abbandonarle.

In relazione alla mancata pronuncia sulla riconvenzionale formulata da Ia. e dal Te., la Corte rileva che l'omissione non comporta certamente nullità della sentenza - come sostenuto da essi appellanti - ma l'onere per questo Giudice di appello di statuire sulla stessa.

I convenuti - appellanti hanno richiesto, con tale domanda, la condanna del Condominio al pagamento della somma di Euro 9.812,68, a titolo di rimborso delle spese sostenute per il rifacimento del campo di gioco. In via subordinata, hanno invocato la medesima somma a titolo di ingiustificato arricchimento (art. 2041 cod. civ.) oppure ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ. La richiesta va rigettata, in quanto l'art. 4 del contratto di locazione dell'1.5.1995, prevede espressamente che "Sono a carico del Te. tutte le spese di manutenzione anche straordinarie del campo, degli spogliatoi, dei relativi impianti, delle attrezzature sportive ed accessorie". Gli appellanti - convenuti, dunque, nel ristrutturare il campo da tennis hanno adempiuto una specifica obbligazione contrattuale, da essi liberamente assunta.

Nessun corrispettivo, peraltro, è loro dovuto, essendo ciò escluso dal successivo art. 5 del contratto medesimo: "Tutte le migliorie che verranno apportate agli impianti sportivi ed agli spogliatoi resteranno a beneficio del Condominio senza che questo debba corrispondere alcunché al Circolo Te.". Fe.Ia. ha lamentato, ad ulteriore profilo di gravame, che il Tribunale ha errato nel rigettare l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio attore.

Ha puntualizzato che la delibera assembleare del 5.12.2001 è affetta da vizio perché non contiene un'espressa e chiara volontà di proporre la lite - con la conseguente autorizzazione a favore dell'amministratore - e perché manca uno specifico ordine del giorno nella convocazione della riunione. La successiva delibera assunta il 22.2.2005 è ininfluenza, non essendo idonea a sanare, peraltro con efficacia retroattiva, il vizio di nullità radicale della domanda attrice.

Ha aggiunto che la delibera del 22.2.2005 è viziata da nullità perché assunta senza il necessario quorum di legge, avendo espresso voto favorevole 17 condomini, per un totale di 486,60 millesimi, mentre, a norma dell'art. 1136 co. II cod. civ. sarebbe stato necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

I motivi meritano rievocazione. La delibera 5.12.2001 già esprime in maniera chiara la volontà dei condomini di porre termine al contratto di locazione della struttura sportiva e di conferire all'amministratore i relativi poteri: "... chiedono sin da ora all'amministratore di interpellare un legale di propria fiducia per rientrare in possesso del campo come da contratto ...". Ad ogni buon conto, l'assemblea ha definitivamente fugato ogni dubbio con la successiva tornata del 22.2.2005, nella quale ha espressamente richiamato il precedente deliberato del 5.12.2001, chiarendone la portata interpretativa, ed ha esplicitamente autorizzato l'amministratore alla lite ("In ogni caso l'assemblea delibera, con l'esclusione del condomino Me., di ratificare e confermare la volontà espressa nella delibera del 5.12.2001 di procedere giudizialmente nei confronti del Te., con conferimento dell'incarico agli Avv.ti An.An. e An.Ch.").

Come ha statuito il S.C., estendendo in via interpretativa l'art. 2377 cod. civ. dalla materia societaria a quella condominiale, l'annullamento di una deliberazione assembleare non può aver luogo se la deliberazione stessa è sostituita con altra presa in conformità della legge (Cass. n. 8622 del 29.8.1998; Cass. n. 12439 del 9.12.1997).

Facendo applicazione del richiamato principio alla fattispecie, ogni eventuale vizio della delibera 5.12.2001 è rimasto sanato dalla successiva del 22.2.2005, Né rileva che la seconda delibera sia intervenuta dopo l'inizio del giudizio, atteso che l'atto autorizzativo a stare in lite può intervenire anche nel corso della stessa. L'amministratore del Condominio Pa., dunque, si deve considerare autorizzato e legittimato ad intraprendere e sostenere il giudizio.

Il vizio di mancanza di quorum deliberativo nella delibera del 22.2.2005, inoltre, costituisce un'eccezione non introdotta ritualmente e tempestivamente nel giudizio di primo grado, sicché non può essere presa in considerazione in questa sede di gravame, stante la preclusione di cui all'art. 345 cod. proc. civ.

Solo per completezza di motivazione e ad abundatiam, la Corte deve rilevare che i vizi evidenziati dagli appellanti - la mancanza di specifica indicazione del pianto da trattare nell'ordine del giorno di convocazione e la mancanza del quorum previsto dall'art. 1136 co. II cod. civ. - costituiscono profili, non di nullità, ma di annullabilità delle relative deliberazioni (cfr. Cass. n. 13013 del 2.10.2000, secondo cui le delibere condominiali sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile od 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 cod. civ., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare). Accertato, in tal modo, che i vizi prospettati da Fe.Ia.

configurano un'annullabilità dei deliberati in contestazione, non resta che rilevare che le stesse potevano essere impugnate soltanto nei modi e nei termini imposti dall'art. 1137 cod. civ., ma ciò non è avvenuto, in quanto gli istanti - appellanti non sono condomini, e, quindi, non sono legittimati a far valere il vizio, ed, inoltre, è decorso il termine di decadenza di trenta giorni previsto dalla norma.

Con altra censura, Fe.Ia. ed il Te. hanno argomentato che ha errato il Tribunale nel pronunciare la loro condanna al risarcimento del danno, che postula la prova piena della sua entità e quantificazione, dell'esistenza del nesso di causalità tra evento dedotto e danno lamentato, nonché dell'illegittimità del comportamento dell'altro contraente. Tale piena prova non è stata affatto fornita dal Condominio, né può considerarsi raggiunta sulla sola base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Il motivo non ha fondamento.

Il Condominio Pa. ha fornito piena prova dell'inadempimento, da parte del conduttore Te., alle obbligazioni assunte con il contratto dell'1.9.1995.

Con tale contratto, il conduttore, a fronte di un canone pressochè simbolico di Lire 250,000 mensili, si assumeva l'obbligo "... di ristrutturare integralmente lo spogliatoio femminile, attualmente in condizioni di degrado. Tale ristrutturazione dovrà essere completata in ogni dettaglio e, quindi, comprenderà in via esemplificativa la pavimentazione, la piastrellatura delle pareti, i piatti doccia, l'impianto idrico, l'impianto elettrico, la soffittatura, le pareti non piastrellate, le porte a battente per le docce, i sanitari del WC, il cancello di ingresso, la facciata esterna e quant'altro necessario".

Il CTU ha accertato, per converso, le condizioni di estremo degrado in cui sono stati lasciati gli ambienti su cui il Te. sarebbe dovuto intervenire ed ha quantificato l'importo per i lavori interni ed esterni, per la revisione dell'impianto elettrico ed il rilascio del certificato di conformità, per spese per DL ed acquisizione del certificato di agibilità/abitabilità in complessivi Euro 13.280,82, E' opportuno puntualizzare che non può essere preso in considerazione il certificato di conformità dell'impianto elettrico in data 21.5.2002, allegato dallo Ia. e dal Te. soltanto in questo giudizio di appello, in violazione dell'art. 345 cod. proc. civ., laddove poteva e doveva essere prodotto nel primo grado. Nella suddetta somma va quantificato il danno direttamente ed eziologicamente connesso all'attività omissiva del Te. ed, in riforma parziale della sentenza gravata, in tale misura va determinato il relativo risarcimento, oltre rivalutazione monetaria a decorrere da marzo 2008 (data della stima dei lavori da parte del CTU) ed interessi legali dalla domanda (formulata in primo grado con citazione del 24.4.2002) fino all'effettivo pagamento.

Infatti, la condanna, da parte del Tribunale, alla diversa somma di Euro 14.000,00 è del tutto ingiustificata, avendola quel Giudice riconosciuta "... a titolo di risarcimento del danno, così come calcolato dal CUI sapramenzionato", ma avendo omissso di considerare che proprio il perito ha indicato il minor importo di Euro 13.280,82.

Gli appellanti hanno sostenuto che la detenzione del complesso immobiliare per la durata di 6 anni dalla scadenza del 30.4.2001 era ed è pienamente legittima e come tale idonea a determinare alcuna obbligazione di risarcimento a carico dell'associazione conduttrice. Infatti, la clausola contrattuale con la quale le parti hanno escluso l'obbligo di disdetta è nulla, perché contraria alla legge, e deve considerarsi come non apposta.

La Corte rileva che la censura è assolutamente ininfluenza rispetto al decisum, atteso che con la presente pronuncia non viene resa alcuna declaratoria od accertamento sulla scadenza del contratto di locazione, non avendo il Condominio locatore neanche riproposto in questa sede di appello la relativa domanda, ma solo sulla risoluzione per inadempimento del conduttore (come in seguito si dirà, in risposta all'appello incidentale interposto su questo solo punto dal Condominio Pa.), né viene pronunciata alcuna condanna del Te. al risarcimento danno per la detenzione sine titolo.

Il Condominio Pa. ha frapposto appello incidentale, con il quale ha lamentato la mancata pronuncia del Tribunale sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento, sulla base della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 9.

L'impugnazione è fondata e merita accoglimento.

Il Condominio ha ritualmente proposto, con l'atto di citazione avanti al Tribunale, la domanda di risoluzione del contratto dell'1.5.1995 per inadempimento della controparte. Ma il Giudice di prime cure ha omesso ogni statuizione, in violazione del principio imposto dall'art. 112 cod. proc. civ. Sicché la richiesta deve essere valutata in questa sede di appello.

L'art. 9 del contratto di locazione presenta senza dubbio la natura di clausola risolutiva espressa ("L'inosservanza da parte del Circolo di una qualunque delle clausole del presente contratto determinerà la risoluzione immediata dello stesso in danno del Circolo. ..."). Come sopra si è detto, il Te. è rimasto gravemente inadempiente all'obbligazione di ristrutturare lo spogliatoio femminile. Il Condominio locatore ha ripetutamente manifestato, con la stessa proposizione del giudizio e durante tutto il suo corso, la volontà di avvalersi di detta clausola ed in tal modo ha prodotto ipso iure l'effetto risolutivo, in conformità all'art. 1456 cod. civ. Con il che non resta alla Corte che prenderne atto e rilasciarne la relativa declaratoria, come da dispositivo, ad integrazione dell'omissione in cui è incorso il Tribunale.

Fe.Ia., in proprio e nella qualità, ha contestato anche la regolamentazione delle spese del primo grado, che il Tribunale ha posto a suo carico, ed ha sostenuto che il solo parziale accoglimento della domanda del Condominio Pa. Imponeva l'integrale o parziale compensazione delle spese di lite.

Il motivo resta assorbito dalla nuova regolamentazione delle spese dell'intero doppio grado di giudizio, che la Corte ritiene di compensare per intero tra le parti, in considerazione della reciproca soccombenza derivante dalle varie domande rispettivamente proposte dall'una e dall'altra parte e poi abbandonate e/o rigettate. Le spese e compensi di CTU, invece, restano a carico di Fe.Ia. e dell'Associazione Te., in quanto si è resa necessaria per la valutazione del danno corrispondente all'inadempimento contrattuale, in relazione al quale essi sono risultati pienamente soccombenti.

P.Q.M.

La Corte di Appello, letti gli artt. 447 bis, 437 comma I cod. proc. civ., ogni altra domanda, eccezione e conclusione disattesa, pronunciando sulle impugnazioni proposte avverso la sentenza n. 3102/2009 del Tribunale di Napoli in data 9.3.2009, depositata il 24.3.2009, così provvede:

- 1) accoglie, entro i limiti che seguono, l'appello proposto da Fe.Ia., in proprio e quale legale rappresentante dell'Associazione Te., con ricorso depositato il 11.3.2010;
- 2) accoglie l'appello incidentale proposto dal Condominio in Napoli, Parco (...), in persona dell'amministratore p.t. con comparsa di costituzione depositata il 10.9.2010;
- 3) per l'effetto, in parziale riforma della sentenza gravata, dichiara la risoluzione del contratto di locazione dell'1.5.1995 per grave inadempimento dell'Associazione Te. e condanna Fe.Ia., in proprio e quale rappresentante della predetta associazione, al risarcimento del danno, in favore del Condominio suddetto, nella misura di Euro 13.280,82, oltre rivalutazione monetaria a decorrere dal marzo 2008 ed interessi legali dal 24.4.2002 fino all'effettivo pagamento;
- 4) compensa per intero tra le parti le spese di difesa del doppio grado e pone le spese ed i compensi di CTU, nella misura già liquidata dal Giudice di primo grado, a carico di Fe.Ia., in proprio e nella qualità.

Così deciso in Napoli il 30 marzo 2011.

Depositata in Cancelleria il 7 aprile 2011.