

comparsa di costituzione e risposta in appello ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, sito in Cosenza, via G [REDACTED]

APPELLATO

Sulle seguenti **CONCLUSIONI**:

Per le appellanti [REDACTED] e [REDACTED] “ Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Catanzaro, *contrariis reiectis*, riformare l'impugnata sentenza e per l'effetto: in via principale e nel merito accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 1845/2020 pubblicata in data 27.10.2020 emessa dal Tribunale di Cosenza, Prima Sezione civile, G.I. Dottoressa Giuditta Antonella Guaglianone, nell'ambito del Giudizio R.G. N° 3417/2016, accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano: “ omissis....2) accertare e dichiarare nel merito e per tutti i motivi esposti in narrativa nulla e/o comunque annullabile la predetta delibera adottata dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] A fronte della mancata partecipazione del Condominio e senza giustificato motivo al procedimento di mediazione instaurato dalle odierne attrici, si chiede all'.mo Giudicante di valutare la condotta di parte convenuta, ai fini di quanto previsto dall'art 8, comma 4 bis, del D. Lgs. 28/2020. Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge e ,conseguentemente, disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dalla parte appellata dinanzi al Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto. Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali, oltre IVA e CPA come per Legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio”

Per l'appellato Condominio [REDACTED]: “ Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, *contrariis reiectis*,: -dichiarare l'inammissibilità del proposto appello; - dichiarare l'infondatezza, in fatto ed in diritto dell'appello proposto e, per l'effetto, rigettare lo stesso e confermare in toto la sentenza del primo grado, con condanna dell'appellante alle spese anche del presente grado di giudizio ”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] - premesso di essere proprietarie di alcune unità immobiliari site in Cosenza all'interno



del condominio [REDACTED] - evocavano in giudizio il predetto condominio impugnando la delibera assembleare del 23 febbraio 2016.

Più precisamente deducevano la nullità/annullabilità della delibera suddetta per violazione dell'art. 1132, c.c. relativamente al punto n. 1 dell' o.d.g. avente ad oggetto l'approvazione del rendiconto consuntivo per l'anno 2015, e la violazione dell'ari. 1123, comma 1 c.c. e art. 1117 c.c. relativamente al punto n. 5 dell' o.d.g. riguardante il recupero delle somme anticipate in merito alla problematica del tetto condominiale.

Precisavano le attrici di non aver partecipato alla predetta assemblea e che il relativo verbale era stato loro notificato in data 3 marzo 2016.

Aggiungevano, altresì, che in data 30 marzo 2016 attivavano la procedura di mediazione che si concludeva negativamente per assenza del condominio e che il relativo verbale veniva notificato loro tramite pec inviata al loro procuratore in data 16 giugno 2016.

Chiedevano, pertanto, l'annullamento della delibera impugnata.

Si costituiva il condominio convenuto eccependo la nullità della domanda per assoluta indeterminatezza del petitum, l'incompetenza per valore del giudice adito, l'inaammissibilità della domanda per decadenza dall'azione in quanto proposta fuori termine sia considerando la notifica del verbale sia considerando la procedura di mediazione.

Concludeva chiedendo il rigetto della domanda attrice.

La causa veniva istruita su base documentale, ed all'udienza del 26 giugno 2020 veniva trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Il Tribunale di Cosenza, con sentenza n. 1854/2020 pubblicata in data 27 ottobre 2020, definitivamente pronunciando sulla domanda promossa da [REDACTED] e [REDACTED] così provvedeva: *“Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede: rigetta la domanda e per l'effetto, dichiara valida ed efficace la delibera impugnata del 23.02.2016. Compensa le spese di lite.”*

Avverso la predetta sentenza hanno proposto appello [REDACTED]

[REDACTED] con atto di appello fondato sui seguenti motivi.



Con il primo motivo le appellanti impugnano il punto della sentenza nel quale il giudice del primo grado ha disposto la decadenza dal diritto di impugnare il verbale di delibera assembleare condominiale, ai sensi dell'art 5 VI comma della legge 28/2020, sotto il profilo dell'annullabilità.

Precisano le appellanti che il verbale conclusivo del tentativo di conciliazione è stato depositato e comunicato al proprio procuratore in data 16 giugno 2016, sicchè la notifica della citazione, avvenuta in data 15 luglio 2016, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale, sarebbe tempestiva.

Con il secondo motivo formulato per omessa/insufficiente/contraddittoria motivazione, nonché per manifesta infondatezza e/o illogica motivazione, nonché per manifesta infondatezza e/o illogica e erronea valutazione di norme processuali e di principi regolatori della materia che avrebbero dovuto condurre il giudice di prime cure alla dichiarazione di nullità, parte appellante impugna il capo della sentenza che dichiara la delibera assembleare condominiale annullabile, essendo la stessa affetta invece da nullità assoluta.

Segnatamente, sostiene parte appellante che la sentenza gravata sarebbe insufficientemente motivata atteso che si baserebbe esclusivamente sulla presunta decadenza dal diritto di impugnare il verbale del oggetto di impugnazione in primo grado. Precisa, sul punto, che il condominio appellato avrebbe erroneamente attribuito alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] spese di manutenzione del tetto che invece, a suo dire, avrebbero dovuto essere ripartite fra tutti i condomini, e che la delibera impugnata sarebbe stata adottata in violazione di diritti individuali e dei criteri normativi e regolamentari di ripartizione delle spese e pertanto in quanto nulla – e non annullabile, come invece ritenuto dal primo giudice – non soggetta a termine di impugnazione.

Con comparsa di costituzione e risposta del 10 marzo 2021 si è costituito in appello il condominio [REDACTED] eccependo, preliminarmente, l'inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c.

Parte appellata sostiene la decadenza delle attrici dall'impugnativa della delibera evidenziando il mancato rispetto del termine sia che si consideri come decorrente la data della delibera stessa, sia che si calcoli il decorso del termine predetto dall'esito del tentativo di conciliazione.



Nel primo caso, poiché la delibera del 23 febbraio 2016 è stata notificata, alle appellanti assenti, il 3 marzo 2016 il termine per impugnare il verbale scadeva, a loro dire, il 4 aprile 2016.

Del pari, aggiunge parte appellata, l'impugnazione della delibera non può ritenersi tempestiva neppure se si considera il tentativo di conciliazione, atteso che, considerato che il verbale di esito negativo della mediazione è stato sottoscritto e depositato in data 07/06/2016, la notifica dell'atto introduttivo del giudizio sarebbe dovuta avvenire entro il 07/07/2016, e non il 15/07/2016 come di fatto avvenuto.

Conclude, pertanto il condominio appellato, chiedendo il rigetto del gravame.

All'udienza del 21.06.2022 a trattazione cartolare, in ragione della situazione epidemiologica da pandemia covid-19, le parti hanno depositato note di conclusioni e la causa è stata assegnata a sentenza con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va esaminata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 del c.p.c. sollevata da parte del Condominio appellato.

Osserva il Collegio che, alla luce della consolidata giurisprudenza delle Sezioni Unite, l'odierno atto di appello si sottrae ad una pronuncia di inammissibilità ai sensi del succitato articolo in quanto l'atto consente di comprendere i punti contestati della sentenza impugnata e le parti che si intendono impugnare, nonché le dovute argomentazioni sotto il profilo fattuale e di diritto sulla base delle quali parte appellante ritiene illegittima la pronuncia di primo grado.

Passando al gravame, con il primo motivo parte appellante ha impugnato la sentenza nella parte in cui il primo giudice ha ritenuto che fosse decaduta dal termine per impugnare per aver notificato l'atto di citazione oltre il termine di trenta giorni dal deposito del verbale negativo di mediazione.

A sostegno della propria censura le appellanti rilevano di aver notificato l'atto di citazione tempestivamente precisando che il verbale del tentativo di conciliazione è stato loro notificato a mezzo del proprio procuratore in data 16 giugno 2016 e di aver provveduto alla notifica dell'atto di citazione in data 15 luglio 2016 e quindi nei termini di legge.



Nel secondo motivo oltre a denunciare l'insufficienza della motivazione della sentenza le appellanti sostengono che la delibera impugnata non sarebbe annullabile, come ritenuto dal primo giudice, bensì nulla pertanto impugnabile in ogni tempo.

Aggiungono che il verbale del tentativo di conciliazione è stato depositato e comunicato al proprio procuratore in data 16 giugno 2016, sicchè la notifica della citazione avvenuta in data 15 luglio 2016 sarebbe tempestiva.

Reputa il Collegio che la censura sia infondata.

Va infatti precisato, prima di ogni cosa, che sono da ritenersi nulle le delibere condominiali prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito, o che esulano dalla competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini. Sono invece da ritenersi annullabili le delibere che presentano vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, che sono adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

In tal senso la Giurisprudenza della Suprema Corte: *Sono meramente annullabili le deliberazioni dell'assemblea condominiale aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2, anche attraverso lo strumento della opposizione a decreto ingiuntivo mediante la proposizione di apposita domanda riconvenzionale (Cassazione Civile Sez. Unite, 14/04/2021, n.9839).*

La delibera impugnata ha ad oggetto somme inserite nel bilancio, a dire delle appellanti da loro non dovute, ed in particolare le spese di Ctù poste in un precedente giudizio a carico del Condominio nonché somme richieste loro per lavori effettuati nella terrazza condominiale.



Il caso di specie va sussunto nei casi di annullabilità per i quali la legge prevede che l'impugnazione debba avvenire entro trenta giorni decorrenti dalla data della delibera per i condomini presenti e dalla notifica della stessa per i condomini assenti. Ebbene le odierne appellanti, assenti all'assemblea del 23 febbraio 2016, hanno ricevuto il verbale assembleare il 3 marzo 2016 e adito l'organo di mediazione il 30 marzo 2016.

La procedura di mediazione si è conclusa con esito negativo il 7 giugno 2016 come riportato all'allegato 4 del fascicolo di primo grado di parti attrici.

Ebbene, è da questo momento che è da intendersi decorrente il termine per impugnare la delibera in via giudiziale.

Ed infatti ai sensi dell'art 5, comma 6, del D.lgs. n. 28/2010 se il tentativo di conciliazione fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza che decorre dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo di mediazione.

Pertanto, posto che nell'odierno giudizio risulta dagli atti che la domanda di mediazione è stata depositata in data 30 marzo 2016 e che il verbale negativo di conciliazione è datato 7 giugno 2026 si presume che tale data coincida con il deposito, dal quale come detto decorre il termine di trenta giorni per proporre la domanda giudiziale.

A nulla rileva che il predetto verbale sia stato notificato via pec alle appellanti in data successiva ossia il 16 giugno 2016, sia perché la legge è chiara nel dire che il termine decorre dal deposito del verbale (e non dalla notifica del medesimo alle parti) e sia perché il procuratore delle appellanti era presente alla seduta sicchè dal 7 giugno 2016 ha avuto contezza dell'esito della mediazione e non con la notifica via pec come invece sostenuto. Reputa, pertanto, il Collegio che, conformemente a quanto giudicato dal primo giudice, l'atto di citazione in primo grado sia stato notificato in data 15 luglio 2016, quindi oltre il termine di legge. Per tali ragioni la doglianza va rigettata. Il mancato accoglimento del primo motivo di gravame, essendo preliminare, assorbe il secondo attinente questioni di merito.

Alla stregua delle suesposte argomentazioni, si impone il rigetto dell'appello per le ragioni di cui in parte motiva, con conseguente conferma della sentenza di 1° grado.



Le spese di giudizio vengono poste a carico delle appellanti soccombenti [REDACTED] [REDACTED] in solido fra loro e si liquidano in favore del Condominio [REDACTED] in persona del legale rapp.te pro tempore in complessivi € 1.984,00 (DM n. 55/2014, come modificato dal DM n. 147/2022, scaglione da € 5.201,00 a € 26.000,00 per fase di studio, fase introduttiva e fase decisoria, non essendovi stata istruttoria) oltre rimb. forf. 15%, CPA ed IVA come per legge,.

Occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/2002 per porre a carico delle appellanti l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la proposizione del presente appello, ove dovuto.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] nei confronti di Condominio [REDACTED] in persona del legale rapp.te pro tempore, avverso la sentenza n. 1845/2020 pubblicata il 27 ottobre 2020 dal Tribunale di Cosenza ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- Rigetta l'appello e per l'effetto conferma la sentenza di primo grado.
- Condanna [REDACTED] in solido fra loro al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore di Condominio [REDACTED] in persona del legale rapp.te pro tempore, liquidandole in complessivi € 1.984,00 oltre rimb. forf. 15%, CPA ed IVA come per legge.
- Dichiaro che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/2002 per porre a carico delle appellanti l'obbligo del versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la proposizione del presente appello.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di Appello, Prima Sezione Civile, tenutasi da remoto il 18 luglio 2023.

Il Giudice Ausiliario estensore

Avv. Rosario Maria Giuffrè

Il Presidente

Dott. Antonio Rizzuti

