REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MILANO

Sezione Civile

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati

- Dott. - Presidente

- Dott. - Giudice Consigliere

- Dott. - Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. RG posta in decisione all'udienza del e discussa in Camera di Consiglio il , promossa da

- Z.M. (C.F. (...)), con patrocinio dell'Avv. e con domicilio eletto presso il suo studio sito in

contro

- CONDOMINIO G. C. L. B, in persona dell'amm.re pro tempore (CF. (...)), con patrocinio degli Avv.ti e con domicilio eletto presso il loro studio in

OGGETTO: Comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con sentenza ex articolo 281 sexies c.p.c. n. /2019, il Tribunale di rigettava l'impugnazione proposta dalla signora M.Z. avverso le delibere assunte dall'Assemblea del Condominio G. C. L. B di via G. 2, C. M., il giorno e condannava l'attrice al pagamento in favore del Condominio convenuto delle spese processuali come liquidate in dispositivo.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, M.Z. interponeva gravame avverso il suindicato provvedimento chiedendone la riforma. Previa sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza impugnata, ne chiedeva l'integrale riforma e, per l'effetto, insisteva per la nullità e/o annullabilità della delibera del in relazione ai punti 3-4-5-6-7 dell'ordine del giorno, con vittoria delle spese processuali.

Si costituiva il Condominio G. C. L. B di via G. 2, C. M. contestando in toto l'appello avversario ritenuto pretestuoso ed infondato.

Instaurato il contraddittorio e respinta, con ordinanza depositata il , l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza gravata, la causa veniva rinviata al , poi rinviata d'ufficio al , per la precisazione delle conclusioni.

A tale udienza, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

Vanno in primo luogo esaminate le reciproche eccezione di nullità delle procure alle liti apposte in calce, rispettivamente, all'atto di citazione in appello e alla comparsa di costituzione.

La procura speciale rilasciata in calce all'atto di citazione in appello, benché richiami una sentenza diversa rispetto a quella che, con tale atto, si dichiara di voler effettivamente impugnare (sentenza anziché) è da considerarsi valida, poiché dal contesto dell'appello risulta con chiarezza quale sia la sentenza oggetto dell'impugnazione, la cui copia autentica è peraltro coerentemente prodotta in giudizio, sicché la diversa indicazione del numero della sentenza nella procura - invero solo dell'anno - deve essere interpretata come mero errore materiale che non determina l'inammissibilità dell'appello.

Quanto alla procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta in appello, si osserva che, se da un lato l'indicazione generica in procura del soggetto sottoscrittore (con sigla peraltro illeggibile e senza precisazione della qualità assunta) può determinare incertezza sul soggetto che l'ha firmata e dunque l'impossibilità di verificarne i poteri rappresentativi, dall'altro lato, nel caso di specie, tali elementi sono ricavabili dal contesto dell'atto al quale la procura è allegata nel cui frontespizio è indicato precisamente l'amministratore del Condominio G. C. L. B.

Peraltro si rileva che la difesa dell'odierna appellante è decaduta dall'eccezione di invalidità della procura alle liti avversaria, in quanto sollevata non nella prima occasione utile ma solo in sede di comparsa conclusionale.

Passando al merito della vicenda, con il primo motivo di impugnazione, l'appellante sostiene che nella votazione della tinteggiatura delle scale non sarebbe stato raggiunto il quorum minimo di 1/3 dei millesimi dei proprietari delle singole scale e, in particolare, della scala F. Sostiene la signora Z. che il Condominio ha correttamente chiamato a votare, per la tinteggiatura delle scale, solo i proprietari delle singole scale presenti in assemblea (art. 1123 c.c.), ma poi ha errato nel conteggio dei millesimi, posto che i proprietari della scala F sono 25 che corrispondono a 247,23 millesimi, ragion per cui, per una valida delibera erano richiesti 82,41 millesimi (247,23/3) mentre, nel caso di specie, la delibera impugnata veniva assunta con il favore di soli 73,29 millesimi.

Il motivo è fondato e merita accoglimento.

Dalla documentazione versata in atti (doc. 2 all.1 e doc. 3 fascicolo di parte appellante) è effettivamente emerso che la scala F consta di 247,23 millesimi. Replicando a tale assunto, il Condominio afferma che, invero, la scala F è formata da 212,80 millesimi rivendicando la validità della delibera assunta con voto favorevole di 73,29 millesimi.

Tuttavia, a conforto di tale impostazione, il Condominio convenuto nulla produce limitandosi a sostenere che dal conteggio del quorum deliberativo andrebbero espunti i millesimi della proprietà M. (51,90 millesimi) senza però chiarirne il motivo; dal che discende la genericità dell'allegazione del convenuto appellato che non può dunque trovare accoglimento.

Con il secondo motivo di impugnazione parte appellante censura il Tribunale per non aver rilevato che la convocazione dell'assemblea del non conteneva gli argomenti oggetto di discussione assembleare e in particolare, con riferimento al punto 3 o.d.g. riferito alla manutenzione/sostituzione apparecchiature centrale termica, non erano stati allegati i preventivi di spesa.

Il motivo è infondato.

Va premesso che "affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione" (in ultimo C. ord. n. 13229/19).

Dunque la disposizione che stabilisce che tutti i partecipanti dell'assemblea debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte della stessa.

Ciò chiarito è emerso che l'avviso di convocazione dell'assemblea del conteneva l'elenco degli argomenti che sarebbero stati discussi che, peraltro, la sig.ra Z. già conosceva per averli discussi e deliberati nella precedente assemblea del .

Né potrà sostenersi che la deliberazione su preventivi di spesa per lavori da eseguire nel Condominio sia invalida in caso di mancata allegazione di detti preventivi all'avviso di convocazione e ciò in quanto, per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini, è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, anche in considerazione del fatto che il condomino interessato a consultare la documentazione relativa agli interventi da eseguire, ben potrà attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese.

Con il terzo motivo di impugnazione parte appellante censura il Tribunale per non aver rilevato l'invalidità delle delibere impugnate derivante dalla mancata indicazione analitica dei voti favorevoli e contrari su ogni singola votazione.

Il motivo è privo di pregio.

Ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., il verbale dell'assemblea di Condominio deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, e deve indicare i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, "rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore" (così C. n. 6552/15).

Nel caso in esame il verbale della assemblea dà conto dei condomini presenti alla riunione e dei millesimi dei quali erano portatori: il conto dei favorevoli, con riferimento alle singole delibere riguardanti i vari punti dell'ordine del giorno, è ricavabile per esclusione, essendo precisati i nomi dei condomini che, in proprio o per delega, hanno espresso voto contrario o si siano astenuti.

Passando alla regolamentazione delle spese processuali, si osserva che il parziale accoglimento dell'appello integra ipotesi di reciproca soccombenza, giustificativa della parziale compensazione delle stesse. In considerazione dell'esito complessivo della lite, la posizione di M.Z. risulta maggiormente gravata dalla soccombenza, ragion per cui quest'ultima dovrà essere condannata alla rifusione in favore del Condominio appellato di 1/2 delle spese di entrambi i gradi del giudizio, da compensarsi per il residuo 1/2 e da liquidare, quanto a quelle del presente grado, come in dispositivo, secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 (come modificato dal D.M. n. 37 del 2018), rapportati al valore della causa e tenuto della modesta complessità dei temi dibattuti e dello scarso pregio dell'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da M.Z., avverso la sentenza resa, ex articolo 281 sexies c.p.c., dal Tribunale di n. pubblicata il , ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) in parziale accoglimento dell'appello proposto, annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio G. C. L. B limitatamente al punto 4 dell'ordine del giorno, con riferimento alla scala F, per mancato raggiungimento del quorum deliberativo;

2) rigetta nel resto l'appello proposto;

3) condanna M.Z. a rifondere a Condominio G. C. L. B la quota pari ad 1/2 delle spese di lite del primo grado di giudizio, liquidate, per l'intero nella complessiva misura di Euro. 4.000,00 oltre 15%, iva e cpa, che dichiara compensate per il restante 1/2.

4) condanna M.Z. a rifondere a Condominio G. C. L. B la quota pari ad 1/2 delle spese di lite del presente grado, che dichiara compensate per il resto, liquidate, per l'intero, nella complessiva misura di Euro. 1.889,00 per compensi (di cui Euro. 540,00 per la fase di studio, Euro. 439,00 per la fase introduttiva, Euro. 910,00 per la fase decisionale, omettendosi la fase istruttoria non effettuata nel presente grado), oltre al 15% per spese generali forfettarie, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Milano nella Camera di Consiglio del .

Depositata in Cancelleria il