



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

CONVOCATO VECCHIO PROPRIETARIO, ANAGRAFE
CONDOMINIALE.

SIA IL VENDITORE CHE L'ACQUIRENTE NON HANNO AVVISATO
L'AMMINISTRATORE DEL CAMBIO DI PROPRIETÀ.

L'INTERVENTO DELL'AMMINISTRATORE NELL'AGGIORNARE
IL REGISTRO DI ANAGRAFE HA SOLO CARATTERE SUPPLETIVO
E RESIDUALE SUSSISTENDO PRIMARIAMENTE A CARICO DEL
CONDOMINO L'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DI VARIAZIONI

CORTE D'APPELLO MILANO 05 MAGGIO 2022, N. 1493

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE**

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati

- Dott. Irene Formaggia - Presidente
- Dott. Maura Caterina Barberis Giudice - Consigliere
- Dott. Giampiero Barile - Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 565/2020 RG posta in decisione all'udienza del 1.2.2022 e discussa in Camera di Consiglio il 27.4.2022, promossa da

- CONDOMINIO "C.", in persona del suo amministratore p.t. (C.F. (...)), con patrocinio dell'Avv. P. S. e domicilio eletto presso il suo studio sito in Como;

CONTRO

- M.S. (C.F. (...)), con patrocinio dell'Avv. M. R. e domicilio eletto presso il suo studio in Erba (Co),



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

OGGETTO: Comunione e Condominio. Impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con sentenza resa ex art. 281 sexies c.p.c. n. 771/2020, il Tribunale di Como, in accoglimento della domanda svolta da M.S., annullava la Delib. del 18 gennaio 2018 condannando il Condominio C. al pagamento delle spese di lite come liquidate in dispositivo.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, il Condominio C. interponeva gravame avverso il suindicato provvedimento chiedendone l'integrale riforma. Chiedeva, in particolare, di accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda di annullamento della delibera adottata dall'assemblea del Condominio in data 18.01.2018, in quanto fondata su fatti diversi ed ulteriori rispetto a quelli dedotti nella domanda di mediazione introduttiva della procedura n. 505/2018 dinnanzi all'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Como. Ancora in via preliminare, chiedeva di accertare e dichiarare la decadenza del dott. S. dall'impugnazione della delibera per cui è causa, per aver introdotto la procedura di mediazione ben oltre il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della raccomandata (o comunque da quando lo stesso avrebbe dovuto riceverla) del verbale della delibera dell'assemblea stessa. Nel merito chiedeva di rigettare tutte le domande formulate in primo grado dalla controparte, in quanto infondate in fatto ed in diritto. Chiedeva infine la condanna del S. ex art. 96 c.p.c. oltre alla rifusione delle spese processuali.

Si costituiva il dott. M.S. contestando in toto l'appello avversario ritenuto inammissibile ex art. 342 e 348bis c.p.c., oltre che infondato nel merito, chiedendo conseguentemente la conferma della sentenza gravata.

All'udienza del 1.2.2022, precisate le conclusioni per iscritto secondo la normativa Covid, la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali ed eventuali memorie di replica.

Vanno in primo luogo esaminati i profili di inammissibilità, ex art. 348bis e 342 c.p.c., sollevati da parte appellata.

L'eccezione fondata sull'art. 348bis c.p.c. può ritenersi superata in quanto implicitamente disattesa dalla Corte con l'ordinanza con la quale ha fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni, momento processuale incompatibile con un provvedimento (art. 348ter c.p.c.) previsto dal legislatore con funzione deflattiva (C. n. 26097/16) delle impugnazioni (cosiddetta ordinanza filtro). L'ordinanza di inammissibilità, invero, può essere pronunciata solo in limine litis, quando l'impugnazione appaia "a prima vista" infondata, con eventualità di accoglimento ritenute ab origine pressoché impossibili in base ad un giudizio prognostico altamente probabilistico, ed in assenza di una ragionevole probabilità di accoglimento secondo una valutazione sommaria che porta a ravvedere un evidente insuccesso dell'appello. Cosa, nella specie, non immediatamente percepibile dalla Corte alla luce



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

dell'oggetto della causa e delle disquisizioni interpretative di fatto e di diritto sottoposte al suo vaglio, giustificative prima facie di un esame di merito.

Quanto alla dedotta inammissibilità ex art. 342 c.p.c., la Suprema Corte ha in più occasioni evidenziato come, pur nel contesto dei vincoli di specificità imposti da nuovo testo dell'art. 342 c.p.c., la sostanza dell'atto debba comunque prevalere sulla forma. In particolare, con la sentenza n. 27199/17, le Sezioni Unite sono pervenute al seguente principio di diritto "Gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 7 agosto 2012, n. 134, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice. Resta tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di revisio prioris instantiae del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata, che l'atto di appello debba rivestire particolari forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado".

Alla luce dei richiamati principi, la censura dell'appellato non coglie nel segno, dovendosi evidenziare che, nell'atto di appello del Condominio C., i motivi sono stati prospettati nel rispetto dell'obbligo di specificità, posto che non sono limitati alla reiterazione degli argomenti svolti in primo grado ed all'allegazione di un mero dissenso su quanto opinato dal primo Giudice, ma si sono snodati attraverso censure specifiche sui punti argomentativi da questi espressi con indicazione di massima delle modifiche e alternative decisionali richieste. Ciò è sufficiente per l'ammissibilità dell'appello, secondo quanto del resto ancora recentemente ribadito dalla Suprema Corte secondo la quale non si deve esigere dall'appellante un trascrizione integrale o parziale della sentenza appellata o delle singole parti di essa che si intenderono impugnare, né un progetto alternativo di sentenza, dovendosi superare il mero formalismo fine a se stesso e verificare se nella sostanza l'atto integri la ratio della norma (così C. ord. n. 13535/18).

Tanto chiarito e passando, pertanto, al merito della presente impugnazione, l'appello proposto dal Condominio C. è parzialmente fondato e va pertanto accolto nei termini che seguono.

Con il primo motivo di impugnazione, parte appellante censura il Tribunale per non aver rilevato la genericità e l'indeterminatezza della domanda svolta in primo grado da M.S., omettendo di considerare la divergenza tra la domanda introduttiva della procedura di mediazione, rispetto a quella indicata nell'atto di citazione ex art. 1137 c.c. successivamente notificato. Evidenzia in particolare l'appellante che, per tutto il procedimento di mediazione obbligatoria che aveva preceduto il giudizio dinnanzi al Tribunale di Como, il condomino S. aveva posto a fondamento della propria domanda di nullità/annullamento della delibera assembleare, unicamente la mancata ricezione del verbale della suddetta assemblea, mentre in atto di citazione ex art. 1137 c.c. aveva allegato la diversa circostanza dell'omesso invio della convocazione dell'assemblea tenutasi il 18.1.2018, con ciò disattendendo a



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

quanto previsto dall'art. 4 D.Lgs. n. 28 del 2010 che richiede completa simmetria tra la domanda di mediazione e la successiva domanda giudiziale. Per tali ragioni, conclude parte appellante, il Tribunale avrebbe dovuto dichiarare l'improcedibilità della domanda di annullamento/nullità della delibera svolta da controparte nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado.

Il motivo non merita accoglimento.

Nelle materie ove vige l'obbligo di esperire il tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità della successiva domanda giudiziale, vi deve essere una simmetria tra fatti narrati in sede di mediazione e fatti esposti in sede processuale, sicché tra la domanda di mediazione e quella giudiziale vi deve essere corrispondenza tra personae, petitum e causa petendi ricorrendo, in caso di asimmetria in senso innovativo-ampliativo, una ipotesi di improcedibilità.

Può dunque ritenersi improcedibile la domanda svolta in giudizio laddove la modifica incida su elementi essenziali tali da determinare una domanda nuova, ossia quando sia fondata su presupposti di fatto e situazioni giuridiche non prospettate in precedenza sì da importare il mutamento dei fatti costitutivi del diritto fatto valere in giudizio e da introdurre nel nuovo processo un diverso tema di indagine e di decisione, con un distinto oggetto sostanziale dell'azione ed in modo da porre in essere, in definitiva, una pretesa diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere in precedenza (rif. Cass. Civ. n. 28943/11).

Nel caso di specie, premessa l'identità delle personae e del petitum, la differenza fra la causa petendi dedotta in fase di mediazione (omesso invio delibera assembleare del 18.1.2018 e impossibilità di verificare quanto deliberato) rispetto a quella indicata in fase processuale (omesso invio della convocazione dell'assemblea del 18.1.2018, oltre al già contestato omesso invio delibera assembleare del 18.1.2018), non ha determinato un ampliamento rilevante ai fini della valutazione circa l'esistenza della condizione di procedibilità, essendo rimasto identico il fatto costitutivo della pretesa rappresentato dalla circostanza allegata dal condomino di essere venuto a conoscenza della delibera assembleare del 18.1.2018 solo a seguito della richiesta di visibilità del fascicolo telematico relativo al procedimento monitorio n. 2671/2018 RG avvenuto in data 9.4.2019.

Più nello specifico, nella domanda di mediazione, S. contestava l'omesso invio della delibera e l'impossibilità di verificare quanto deliberato, così sottintendendo la mancata conoscenza della documentazione sulla quale si era espressa l'assemblea ed allegata alla convocazione.

Aderendo alla mediazione, il Condominio, proprio prendendo posizione su tale ultima doglianza, introduceva la questione relativa alla convocazione affermando che la stessa veniva regolarmente spedita al S..

Sin dalla fase di mediazione, dunque, le parti avevano piena cognizione dei fatti di causa, potendosi conseguente ritenere assolta la condizione di procedibilità della domanda giudiziale.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Con il secondo motivo di impugnazione, parte appellante censura il Tribunale aver ritenuto annullabile la delibera assunta dall'assemblea in data 18.1.2018 sul presupposto che non sarebbe stata fornita prova dell'invio al condomino S. dell'avviso di convocazione. Sostiene l'appellante che, nell'affermare ciò, il Tribunale non ha considerato l'omessa comunicazione, da parte del neo-condomino S. all'amministratore del Condominio odierno appellante, di aver acquistato l'appartamento di proprietà della società R.S. snc. Sostiene infatti parte attrice che, non avendo l'acquirente S. mai comunicato l'avvicendamento nella proprietà dell'appartamento ubicato nel complesso condominiale, lo stesso ha impedito l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale e, conseguentemente, l'invio della convocazione all'assemblea del 18.1.2018 alla R.S. snc, dante causa dell'attuale appellato, è da ritenersi regolare.

La doglianza merita accoglimento.

L'obbligo di avvisare tutti i condomini ai fini di una valida costituzione dell'assemblea, alla stregua dell'art. 1136 co. 6 c.c., deve ritenersi adempiuto quando risultino convocati tutti i condomini noti all'amministratore ed individuati nel registro anagrafico condominiale.

È un espresso dovere dell'amministratore, sancito all'art. 1130, comma 1, n. 6 c.c., tenere detto registro nel quale riportare "... le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio".

Oltre alla regolare tenuta del registro, l'Amministratore deve curarne l'aggiornamento secondo le variazioni di volta in volta comunicate da chi ne abbia il titolo e l'onere, ovvero il condomino.

Grava infatti su ogni condomino, una volta che il registro è stato redatto, riferire all'amministratore - entro sessanta giorni - ogni modifica della sua posizione, sia formale che sostanziale, relativa all'immobile e ciò proprio al fine di consentire a quest'ultimo una adeguata e conforme amministrazione del Condominio.

Per tale ragione, ove un condomino ometta detta informativa, l'amministratore ha ampio potere di sollecitare l'invio della medesima e, in caso di reticenza o incompletezza dei dati forniti, decorsi trenta giorni, poterli reperire imputando i costi per tale attività allo stesso.

Orbene, nell'ipotesi di ingresso nella titolarità di una porzione di edificio condominiale, affinché il nuovo proprietario si legittimi, di fronte al Condominio, quale avente diritto a partecipare alle assemblee (oltre che ai fini della liberazione dall'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali giusto quanto previsto dall'art. 63 co. 5 disp. att. c.c.), occorre che lo stesso, anche in concorso con il dante causa, renda noto al Condominio detto mutamento di titolarità in forma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

adeguata, non potendosi onerare l'amministratore condominiale di una sistematica consultazione dei registri immobiliari.

Da quanto sopra emerge che l'intervento dell'amministratore ha solo carattere suppletivo e residuale sussistendo primariamente a carico del condomino l'obbligo di comunicazione di variazioni che lo riguardano, essendo principale interessato a fruire di tutti i diritti collegati al suo inserimento nel registro anagrafico.

In conseguenza di ciò, laddove il "nuovo" condomino abbia omesso di assolvere l'onere di segnalare il proprio ingresso nella posizione dominicale, non può pretendere dal Condominio il riconoscimento della sua qualità e, quindi, dolersi per non essere stato invitato a partecipare all'assemblea.

Nel caso di specie è emerso che, con rogito del (...), il dott. M.S. acquistava dalla società R.S. snc, di cui era amministratore unico, l'appartamento ubicato nel complesso condominiale per cui si discute.

È pacifico che di tale variazione non sia stata fornita comunicazione all'amministratore ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Tale circostanza, oltre a non essere stata smentita dal dott. S., pare confermata anche dall'esame della documentazione allegata alla convocazione all'assemblea del 18.1.2018 ove permaneva l'indicazione della proprietà della R.S. snc, alla quale, nel rispetto degli obblighi formali di cui all'art. 66 disp. att. c.c., detta convocazione veniva inviata mediante lettera raccomandata regolarmente ricevuta - e, oltretutto, acquisita dallo stesso dott. S. tanto da averla allegata all'atto di citazione proposto.

Conseguentemente, l'assemblea del 18.1.2018 può ritenersi validamente costituita, senza che fosse necessaria alcuna convocazione del dott. S., colpevolmente inerte di fronte ai proprio obblighi quale "nuovo" condomino del Condominio C..

L'accoglimento del presente motivo determina la riforma della sentenza appellata e il rigetto dell'impugnazione proposta in primo grado da S. che, nel resistere alle censure mosse dal Condominio alla sentenza gravata, si è limitato a riproporre, quale ulteriore motivo inficiante la validità della delibera, l'omesso invio del relativo verbale che, tuttavia, non incide sulla validità della delibera stessa, ma solo sulla decorrenza del termine per impugnare la delibera che comincia a decorrere solo una volta che il condomino ne abbia avuta conoscenza.

Se dalle risultanze di causa può desumersi la tempestività dell'impugnazione non potendosi effettivamente ritenersi raggiunta la prova del corretto invio, nel febbraio 2018, del verbale di assemblea del 18.1.2018 al condomino S. (infatti nella busta raccomandata contenente il verbale, rif doc. 3, risulta un numero civico diverso da quello indicato nella relata di notifica del decreto ingiuntivo n. 1394/2018, rif. doc. 7, e dagli accertamenti anagrafici effettuati risulta un indirizzo di residenza diverso al quale venivano spedite altre raccomandate contenenti convocazioni e verbali



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

diversi da quelli per cui si discute, rif. doc. n. 5 e 6), quest'ultimo ha poi omesso di indicare ulteriori vizi della deliberazione che ne comprometterebbero la validità.

Va infine respinta la richiesta formulata dal Condominio di condannare l'appellato al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c., mancando la prova dell'elemento soggettivo dell'illecito (mala fede o la colpa grave) e del pregiudizio subito in conseguenza dell'altrui comportamento processuale.

Per le ragioni che precedono, assorbita ogni altra deduzione ed argomentazione, la sentenza impugnata va riformata, essendo valide e legittime le delibere assunte dal consesso assembleare in data 18.1.2018.

Vanno infine poste a carico dell'appellato le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio come liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al D.M. n. 37 del 2018 rapportati al valore della causa e tenuto conto della modesta complessità dei temi dibattuti e del non particolare pregio dell'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da CONDOMINIO C. avverso la sentenza resa ex art. 281 sexies c.p.c. dal Tribunale di Como n. 771/2020 il 6.10.2020, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) accoglie l'appello proposto e riforma, per quanto di ragione, la sentenza impugnata dichiarando valide e legittime le delibere assunte dal consesso assembleare in data 18.1.2018;

2) condanna M.S. a rifondere al Condominio C. le spese di lite del primo grado di giudizio liquidate nella misura di €. 3.972,00 per compensi (di cui €. 810,00 per la fase di studio, €. 675,00 per la fase introduttiva, €. 1.205,00 per la fase istruttoria/di trattazione ed €. 1.384,00 per la fase decisionale), oltre al 15% per spese generali forfettarie, oltre Iva e cpa come per legge, previa restituzione di eventuali somme versate in suo favore nelle more del giudizio;

3) condanna M.S. a rifondere al Condominio C. le spese di lite del presente grado di giudizio liquidate nella misura di €. 777,00 per spese ed €. 3.308,00 per compensi (di cui €. 980,00 per la fase di studio, €. 574,00 per la fase introduttiva ed €. 1.653,00 per la fase decisionale (omettendosi la fase istruttoria, non effettuata nel presente grado), oltre al 15% per spese generali forfettarie, oltre Iva e cpa come per legge.

Così deciso in Milano nella Camera di Consiglio del 27 aprile 2022.

Depositata in Cancelleria il 5 maggio 2022.