



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Trento
Contenzioso Ordinario CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Erica Fiorini
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N.R.G. 2920/2018 promossa da:

A.B.P. NOCIVELLI SPA, in persona del legale rapp.te p.t. e sig.ra BRIGONI DIALMA,
rappresentati e difesi dagli Avv. Francesco Miredi del Foro di Milano, Avv. Davide Zagni del Foro
di Mantova, Avv Valerio Moscolo del Foro di Verona, elettivamente domiciliati presso l'Avv. Prof.
Marino Marinelli nello studio Girardi sito in Trento Via Brennero n. 139, giuste rispettive procure
in calce all'atto di citazione ritualmente notificato

PARTE ATTRICE

contro

residenza turistica alberghiera RTA HOTEL POSTA, in persona dell'amministratore p.t.,
rappresentato e difeso, dall'Avv. Franco Moser, elettivamente domiciliato nello studio dello stesso
in Trento Via Dietro Le Mura B n.13, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta d.d. 28.11.2018

PARTE CONVENUTA

avente per oggetto: **impugnazione delibera assembleare d.d.29.7.2018** e trattenuta in decisione
sulle seguenti

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: “ voglia l'on. Tribunale adito, previo incidentale accertamento e declaratoria di nullità delle decisioni di comunione sub doc.11 dell'atto di citazione (verbali nomina rappresentanti di appartamento), ogni diversa istanza, deduzione, conclusione disattesa e reietta, dichiarare nulla ovvero annullare, in relazione a tutti e ciascuno dei punti di decisione, la deliberazione assembleare impugnata (delibera dell'assemblea del 29.7.2018 della RTA Hotel Posta di cui al verbale sub doc.8 dell'atto di citazione) e condannare la RTA convenuta al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio;

in via istruttoria: ai sensi dell'art 210 cpc, senza che ciò comporti inversione alcuna dell'onere probatorio, si chiede che l'Ill.mo Giudice Voglia ordinare all'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili (ANAPI) con sede in Bari Stradella Barone n.9, in persona del legale rapp.te pro tempore, l'esibizione in giudizio dell'elenco degli associati alla data del 29.7.2018 ed alla data del 31.1.2019, al fine di verificare che tanto alla data della nomina, quanto a data ben successiva, il sig. Federico Ricci non svolgeva concretamente l'attività di amministratore. Parimenti, ai sensi dell'art 210 cpc in quanto occorra (posto che l'onere probatorio incombe sul sedicente amministratore del condominio convenuto), si chiede che il Giudice Voglia ordinare alla medesima Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili (ANAPI) con sede in Bari Stradella Barone n.9, in persona del legale rapp.te pro tempore, l'esibizione in giudizio della situazione dei crediti annuali maturati dal sig. Federico Ricci alla data del 9.10.2018, ai fini della formazione professionale periodica obbligatoria ex art 71 bis disp. Att. c.c. ”

PARTE CONVENUTA: conclude come in memoria ex art 183 co.6 n.1 cpc d.d. 29.7.2019”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, gli odierni attori hanno impugnato, avanti l'intestato Tribunale, la delibera assembleare d.d. 29.7.2018, convenendo in giudizio la Residenza Turistica Alberghiera Hotel Posta, in persona dell'amministratore, chiedendo venisse accertata e dichiarata

nulla e/o annullata la deliberazione assembleare impugnata con la conseguente condanna della convenuta al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio.

Parte convenuta si costituiva ritualmente con comparsa di costituzione e risposta, eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 5 co.1 d. lgs. 2872010 per mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria e, nel merito, il rigetto integrale di tutte le domande ex adverso proposte in quanto infondate sia in fatto che in diritto con la condanna alla rifusione delle spese di lite.

Alla prima udienza di comparizione, celebratasi in data 11.1.2019, rilevato il mancato esperimento della mediazione obbligatoria, il giudice concedeva il termine di legge agli attori per l'espletamento del medesimo.

Esperito il suddetto, con esito negativo, alla successiva udienza del 10.5.2019, su istanza concorde delle parti, il Giudice concedeva i termini massimi di legge per il deposito di memorie ex art 183 co. 6 cpc rinviando la causa all'udienza del 1.7.2019 per i conseguenti provvedimenti.

Con ordinanza riservata, ritenuta la causa documentale e, pertanto, matura per la decisione, il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni.

Alla successiva udienza del 10.1.2020 le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con successivo slittamento dei termini ex art 190 cpc per il deposito di comparse conclusioni e repliche, dovuto all'emergenza epidemiologica nel frattempo occorsa

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'azione qui proposta non può trovare accoglimento e va, pertanto, respinta poiché destituita di fondamento sia in fatto che in diritto.

Oggetto della presente vertenza è l'impugnazione da parte degli attori della deliberazione assunta in data 29.7.2018 dalla RTA con la quale sono stati deliberati diversi punti che di seguito verranno esaminati nella loro specificità.

Preliminarmente, è utile e necessario inquadrare la forma giuridica della multiproprietà Residenza Turistica Alberghiera, caratterizzata dall'alternanza di una pluralità di soggetti nel godimento di una stessa unità immobiliare in base ad un sistema turnario che si snoda su periodi prestabiliti nell'anno solare.

Alla multiproprietà de quo, è documentalmente provato che si applica un Regolamento, vincolante, non impugnato e qui non contestato, (vedasi art.1 doc.1 all. parte convenuta) che sostituendo il precedente, ha statuito che devono applicarsi alle realtà della RTA le norme della comunione ordinaria.

L'art. 1 definisce la natura vincolante del regolamento e l'applicabilità *"...a tutti i partecipanti alla comunione delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso e per gli utenti della medesima. Esse disciplinano i rapporti dei partecipanti alla comunione tra loro, della proprietà delle singole unità immobiliari tra loro e con il Gestore dell'intero complesso, degli utenti con il Gestore."*

L'art. 8, poi, intitolato Rappresentanti delle comunioni e loro delegati stabilisce che *"i partecipanti alla comunione delle singole unità immobiliari, espresse in millesimi di proprietà, nominano in assemblea appositamente convocata un rappresentante scelto anche tra i non proprietari. Il rappresentante sarà delegato a rappresentare tutti i proprietari dell'unità immobiliare nelle riunioni e nelle assemblee generali ed è autorizzato ad assumere delibere riguardanti la gestione e la conservazione dell'immobile."*

Con riferimento all'approvazione delle deliberazioni, l'art 10 statuisce che esse *"...sono prese dai singoli partecipanti con le maggioranze previste dagli art 1105 co.2 c.c. e 1108 co. 1, 3 e 4 c.c. Le deliberazioni riguardanti l'intero complesso sono prese dai rappresentanti delle comunioni con la maggioranza dei voti."*

Gli articoli del codice civile, qui richiamati, rendono palese l'applicazione al complesso RTA delle norme sulla comunione e non certamente quelle riguardanti il condominio degli edifici.

Chiarita quale sia la disciplina giuridica applicabile al caso di specie, si osserva quanto segue circa le singole doglianze argomentate dagli attori.

Quanto alla declaratoria di nullità e/o annullabilità dell'intera delibera per intempestiva convocazione degli attori per supposta violazione dell'art 66 disp. Att. C.c., la stessa va disattesa e non può essere accolta.

Accertata l'applicazione al caso de quo delle norme sulla comunione e non quelle sul condominio, appare evidente che non si rinviene tra le prime, disposizioni che prevedono termini perentori per l'invio della convocazione dell'assemblea dei comunisti, statuendo soltanto che gli stessi debbano essere preventivamente informati della riunione e dell'oggetto della medesima.

Si osserva, a tal proposito, che gli odierni attori erano presenti all'assemblea dei delegati dei proprietari d.d.24.6.2018 nella quale si statuiva di verbalizzare, a conclusione della stessa, che l'assemblea si sarebbe nuovamente celebrata il 28.7.2018 alle ore 19.00 in prima convocazione e il giorno 29.7.2018 ore 9.00 in seconda convocazione.

All'uopo, si evidenzia che, pur avendo, parte attrice, lasciato l'assemblea del 24.6.2018 prima che la stessa si fosse conclusa, nulla eccepisce circa la mancata ricezione del verbale della medesima da ciò derivando, a fortiori, la conoscibilità della circostanza.

Oltre a ciò, è documentalmente provato che di tale convocazione è stata data pubblica notizia mediante stampa sui quotidiani a tiratura nazionale, da ciò deducendo il mancato accoglimento della doglianza.

L'asserita argomentazione attorea circa la mancata convocazione di aventi diritto alla partecipazione dell'assemblea per non essere, le comunioni degli appartamenti n.112, 214 e 316, poste in grado di conoscere della convocazione dell'assemblea d.d.29.7.2018 e, conseguentemente, di potervi partecipare, non può trovare accoglimento.

Si osserva, infatti, che è provato, mediante la documentazione allegata da parte convenuta (cfr. doc.20), che la lettera di convocazione sia per l'assemblea degli appartamenti n.112, 214 e 316 che per quella generale della RTA, è stata inviata personalmente e singolarmente ai partecipanti della

predetta comunione che non avevano ancora nominato il proprio delegato in sostituzione del sig. Bellucci.

Pertanto, si rileva l'assoluta conoscibilità dell'assemblea, circostanza questa corroborata dal fatto che alla stessa erano presenti i multiproprietari dei suddetti appartamenti.

In ordine, poi, alla lamentata irregolarità della costituzione dell'assemblea per difetto di rappresentanza dei rappresentanti delegati e relativa impugnazione incidentale di nullità di ciascuna delle delibere di comunione di cui al doc. 11 all. parte attrice, si osserva l'infondatezza dell'argomentazione, in primis nel rito, attesa la carenza di legittimazione passiva della RTA, qui evocata, trattandosi di statuizioni assunte nell'ambito della comunione i cui comunisti sarebbero, semmai, gli unici contraddittori.

Quanto alla supposta annullabilità per carenza, genericità ed imprecisione del verbale per insufficiente genericità e/o contraddittorietà del resoconto della verifica della regolare convocazione e valida costituzione dell'assemblea e per omessa indicazione dei voti favorevoli e contrari, la stessa va disattesa, poiché, lo si sottolinea, alla fattispecie deve trovare applicazione la disciplina del Regolamento e le richiamate norme in materia di comunione e non la diversa disciplina del condominio di edifici.

A tal proposito, si richiama il disposto dell'art 10 co.2 del citato Regolamento secondo cui *"le deliberazioni sono prese dai rappresentanti delle comunioni con la maggioranza dei voti"*. Peraltro, il verbale de quo, (doc.8 all. parte attrice) riporta l'indicazione dei comunisti presenti all'assemblea e dei rispettivi millesimi loro imputati nonché il fatto che le deliberazioni, ivi assunte, sono state approvate con la sola astensione del comunista BEL spa, da ciò derivando, a fortiori, il voto favorevole di tutti gli altri partecipanti.

Medesima argomentazione giuridica trova applicazione relativamente alla doglianza attorea circa la supposta annullabilità della delibera poiché non adottata con la necessaria maggioranza qualificata ex lege, che va, quindi anch'essa rigettata sulla base dell'applicazione del disposto di cui all'art 10 del Regolamento.

Parte attrice fonda, inoltre, la propria impugnazione anche sulla presunta difformità di alcuni punti, approvati, della delibera in particolare da punto n.2 a 10 compreso, il punto n.12 e 13, rispetto all'ordine del giorno di cui alla lettera di convocazione.

A tal riguardo, si osserva il dato normativo da cui trae origine l'argomentazione della scrivente giudicante, ovvero il disposto di cui all'art 1105 co.3 c.c. secondo il quale *“per la validità delle deliberazioni della maggioranza, si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.”*

Da ciò ne deriva che la compilazione dell'ordine del giorno non è sottoposta a particolari formalità essendo sufficiente *“che ancorché non analiticamente specificati, gli argomenti da trattare, siano esposti in modo tale da farli comprendere nei termini essenziali (Cass. Civ. 3634/2000; Cass. Civ. 13763/2004)”*.

La giurisprudenza concorda nel ritenere che la valutazione della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea è demandata all'apprezzamento del giudice di merito.

Esaminando e confrontando i punti di cui all'odg e quelli trattati in sede di assemblea, si evidenzia la corrispondenza tra:

- i punti dell'odg 1 *“nomina amministratore e suo compenso”* e 6 *“esame interventi urgenti di manutenzione straordinaria, esame preventivi e deliberazione in ordine all'esecuzione degli stessi: abbaino scale automatizzato 4° piano per sicurezza antincendio; tettoia lato marciapiede per copertura passaggio deposito sci; sostituzione caldaia con passaggio dell'alimentazione da gasolio a pallet con contributi verdi”* che trovano la loro corrispondente trattazione nella delibera ove si è deciso al punto a) di *“nominare Federico Ricci amministratore temporaneo fino al 31.12.2018”*, al punto m) *“di assegnare all'amministratore Federico Ricci un compenso forfettario di €10.000,00 oltre imposte per l'attività che verrà svolta sino al 31.12.2018 oltre alle prestazioni straordinarie previste dal preventivo allegato e al punto d) “di acquisire almeno tre preventivi per ogni intervento di manutenzione straordinaria tra quelli indicati e previsti”*;

- i punti dell'odg 3 “relazione da parte dell'ex amministratore in ordine ad iniziative anche giudiziarie già assunte per richieste dei risarcimenti danni, recupero di crediti e comunque e sia di ogni altra iniziativa giudiziaria assunta. Relazione dell'ex amministratore e/o professionisti coadiutori dello stesso in ordine alla risoluzione di problematiche tecniche, amministrative, edilizie, urbanistiche, ecc.” e 9 “valutazione ed esame di iniziative giudiziarie” che trovano la loro corrispondente trattazione nella delibera ove si è deciso al punto g) “di acquisire dall'ex amministratore tutta la documentazione tecnica, amministrativa compresa quella relativa alle liti giudiziarie pendenti per riferire con apposita relazione alla convocanda assemblea”, al punto h) “di avviare/proseguire le azioni giudiziarie per recuperare i crediti derivanti dal mancato pagamento delle quote condominiali già deliberate”; al punto i) “di promuovere il giudizio contro l'attuale gestore Nikolas Multigestioni srl per far dichiarare la risoluzione del contratto di affitto di azienda in corso per inadempimento dell'affittuario e/o comunque per ottenere la riconsegna della struttura con contestuale rilascio della stessa da parte della Nikolas Multigestioni srl” nonché al punto n) “di promuovere il giudizio contro l'ex gestore Collini Gestioni srl per recuperare i crediti vantanti da RTA Hotel Posta nei confronti del citato precedente gestore ed altresì di promuovere richiesta giudiziale per i danni patiti dalla RTA per effetto della pregressa attività svolta dalla Collini Gestioni sino al momento del rilascio della RTA Hotel Posta”;
- il punto dell'odg 8 “convocazione del Consorzio RTA Hotel Posta e nomina dei consiglieri per il quadriennio 2018.2022”, che trova la sua corrispondente trattazione nella delibera ove si è deciso al punto f) “di convocare l'assemblea dei delegati entro il 30.11.2018”.

E', pertanto, chiara, da un punto di vista contenutistico, la netta corrispondenza tra il contenuto dell'o.d.g. e quanto poi deliberato in assemblea senza, quindi, che il condomino non partecipante possa sostenere che gli argomenti di fatto trattati non fossero stati preventivamente posti a sua conoscenza.

Da ultimo, quanto alla presunta carenza, in capo all'amministratore Federico Ricci, dei requisiti di legge per poter svolgere l'incarico di amministratore con la conseguente declaratoria di nullità della delibera, si evidenzia come l'argomentazione de quo sia contraddetta dalla produzione documentale di parte convenuta (cfr doc.24) e va, quindi, disattesa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico di parte attrice nella misura liquidata in dispositivo, tenuto conto dei parametri contenuti nel Regolamento n.55/14.

P. Q. M.

Il tribunale di Trento, ogni diversa o contraria azione, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente decidendo, così provvede:

- 1) rigetta le domande tutte proposte da parte attrice in quanto destituite di fondamento per i motivi di cui alla parte motiva;
- 2) condanna parte attrice, al rimborso in favore di parte convenuta, in persona del legale rappresentante, delle spese di giudizio, liquidate in €1.215,00 per la fase di studio, €775,00 per la fase introduttiva, €3.780,00 per la fase istruttoria, €2025,00 per la fase decisoria, oltre a spese generali nella misura del 15%, all'I.V.A. ed al contributo C.N.A.P. nelle misure di legge, se ed in quanto dovuti.

Così deciso in Trento, lì 7.01.2021

Il giudice
(dott.ssa Erica Fiorini)