

Merito

CORTE DI APPELLO CIVILE DI BRESCIA SEZ. II, 3 GENNAIO 2019, N. 4

PRES. PLATANIA – EST. BONIFACIO – RIC. A.S. C. CONDOMINIO X

Assemblea dei condomini **Convocazione** **Avviso** **Comunicazione** **Forma** **Art. 66 att. c.c.** **Posta elettronica certificata** **Equipollenza alla raccomandata** **Sussiste** **Fattispecie di comunicazione effettuata tramite posta elettronica ordinaria su precisa indicazione del condomino.**

✎ In tema di convocazione dell'assemblea, l'unico strumento equipollente alla raccomandata indicata dall'art. 66, comma 3, att. c.c. è la comunicazione via PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso (Fattispecie nella quale, pur affermandosi il suddetto principio, è stato tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata fatta correttamente, essendo stato lo stesso condòmino ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo PEC). (att. c.c., art. 66) (1)

(1) Non è la prima volta che i giudici sono chiamati ad affrontare il problema. Già Trib. civ. Genova 23 ottobre 2014, n. 3350: in questa *Rivista* 2015, con nota di A. NUCERA, *Convocazione dell'assemblea a mezzo di posta elettronica certificata (PEC)* – aveva affermato che, in tema di avviso di convocazione dell'assemblea, se prima della riforma dell'istituto condominiale intervenuta con la L. n. 220 del 2012 vigeva il principio di libertà delle forme (per cui l'unico criterio concretamente applicabile doveva ritenersi quello che garantisse il raggiungimento dello scopo), ai sensi del nuovo disposto dell'art. 66, comma 3, att. c.c. l'amministratore del condominio deve utilizzare le forme scritte imposte dalla norma. Conseguentemente, in caso di comunicazione effettuata dall'amministratore mediante posta elettronica certificata, la stessa può ritenersi validamente effettuata ai sensi di legge solamente se entrambi gli utenti (mittente e destinatario) siano titolari di PEC. (Fattispecie nella quale il Tribunale ha annullato la delibera condominiale per vizio di omessa convocazione di alcuni condòmini, sul rilievo che solo l'amministratore era titolare di PEC, mentre i condòmini destinatari dell'avviso di convocazione risultavano titolari di semplice casella di posta elettronica). Sulla circostanza che, prima della riforma, la disciplina codicistica non imponesse particolari modalità di notifica dell'avviso di convocazione, v. Cass. civ. 1 aprile 2008, n. 8449, in questa *Rivista* 2008, 361; Cass. civ. 3 febbraio 1999, n. 875, in *Giur. it.* Mass. 1999, 234 e Cass. 15 marzo 1994, n. 2450, in *Giur. it.* 1995, I, 1, 1110. Nel merito, v. App. Lecce, sez. dist. Taranto, 27 agosto 2004, n. 288, in questa *Rivista* 2005, 438. In tema di onere della prova, cfr. Cass. civ., 22 ottobre 2013, n. 23920, in questa *Rivista* 2014, 180 e Cass. civ., 13 novembre 2009, n. 24132, *ivi* 2010, 394.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 790/2016 pronunciata, a definizione della causa iscritta al n. 53/2015 RG, in data 10 marzo 2016, depositata il 15 marzo 2016, pubblicata il 25 febbraio 2016 e notificata il 3 maggio 2016, il Tribunale di Brescia accertava la soccombenza virtuale dell'attore A.G.S. e lo condannava al pagamento delle spese del giudizio.

Con atto di citazione notificato in data 31 maggio 2016 A.S. ha impuntato la predetta sentenza per i motivi indicati in seguito, formulando le sopra riportate conclusioni.

Costitutosi in giudizio il Condominio ha chiesto il rigetto dell'impugnazione.

Indi all'udienza dell'8 luglio 2018, sulle conclusioni come sopra precisate dalle parti, la causa è stata posta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte appellante censura la sentenza del primo giudice per non aver questi formalmente dichiarato in dispositivo la cessazione della materia del contendere e per averlo condannato alle spese del giudizio.

Ritiene, infatti, che, sebbene risulti pacifico che la delibera dell'assemblea condominiale del 20 novembre 2014 impugnata sia stata sostituita con la delibera del 29 dicembre 2014, con ciò determinando appunto la cessazione della materia del contendere, il giudice avrebbe dovuto ritenere fondati i motivi di impugnazione proposti dall'A. e avrebbe dovuto condannare il Condominio alle spese del giudizio.

In particolare quanto al motivo di impugnazione concernente la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., lamenta che avrebbe errato il giudice nel ritenere che la convocazione fosse stata effettuata correttamente con le modalità richieste dallo stesso A., ossia via e-mail, posto che invece l'avviso di convocazione avrebbe dovuto essergli comunicato a mezzo PEC, unica forma che può ritenersi equipollente alla raccomandata e tale da consentire all'amministratore di dare prova della ricezione dell'avviso stesso.

La censura è infondata.

Premesso che costituisce semplice errore materiale l'aver dimenticato di riportare in dispositivo la dichiarazione di cessazione della materia del contendere, chiaramente indicata in motivazione, osserva il Collegio che, se invece è corretto ritenere che unico strumento equipollente alla raccomandata indicata dalla disposizione di legge è la comunicazione PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e conse-

gna dell'avviso, tuttavia nel caso in esame è stato lo stesso condomino A. ad aver richiesto la comunicazione avverso un mezzo "informale" quale la e-mail, non avendo egli indicato un indirizzo PEC bensì l'indirizzo, mail, (*omissis*).

Ne consegue che l'invio della mail per come dimostrato dal Condominio appellato ha rispettato le forme indicate dal condomino.

Corretta si palesa, inoltre, la decisione del primo giudice nella parte in cui ha ritenuto che i bilanci predisposti fossero assolutamente intelleggibili e che né generiche e tardive si palesavano le censure svolte dall'A.. Quest'ultimo ha infatti pacificamente ammesso che era stata rispettato il criterio di redazione del bilancio "per cassa", ritenuto corretto dalla giurisprudenza di legittimità e di merito e che le censure attinenti la transazione stipulata nel 2005 afferivano al bilancio già approvato con precedente delibera mai impugnata, e quanto alla censura di genericità ha prodotto solo in corso di questa fase di gravame una CTP dalla quale emergerebbero degli errori contabili. Tuttavia, non solo la detta produzione si palesa assolutamente inammissibile ex art. 345 c.p.c. non avendo l'appellante dimostrato di non averla potuta depositare nel corso del giudizio di prime cure, ma soprattutto la stessa concerne periodi e bilanci successivi non oggetto della delibera originariamente impugnata.

Infondato si palesa altresì il motivo di impugnazione relativo alla liquidazione delle spese del giudizio.

Occorre infatti ricordare che ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 55/2014 qualora il valore effettivo della controversia non risulti determinabile mediante l'applicazione dei criteri enunciati dalla stessa norma, la stessa si considererà di valore indeterminabile (comma 5) e quindi di regola e a questi fini di valore non inferiore a Euro 26.000,00 e non superiore a Euro 260.000,00 (comma 6).

Correttamente, pertanto, il primo giudice ha liquidato la somma di Euro 5.000,00 per compensi, avendola parametrata allo scaglione applicabile alle cause di valore compreso tra Euro 5.200,01 ed Euro 26.000,00 (che prevede un compenso pari a Euro 4.835,00).

Alla luce delle superiori considerazioni l'appello va rigettato, con conseguente condanna dell'appellante al pagamento delle spese del giudizio sostenute dal Condominio appellato.

Deve, infine, darsi atto che l'impugnazione è stata integralmente respinta e che sussistono, quindi, le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 ter del D.P.R. 115/2002.

CORTE DI APPELLO CIVILE DI MILANO SEZ. III, 25 OTTOBRE 2018, N. 4448

PRES. ED EST. PIOMBO – RIC. P. M.G. (AVV. TI DATTILO E LOMBARDINI) C. T.G. (AVV. D'ALTILIA)

Contratto di locazione | Ad uso abitativo | Stipula in forma verbale antecedentemente l'entrata in vigore della legge n. 431/98 | Mancata disdetta |

Rinnovo tacito | Effetti | Nullità per difetto di forma scritta | Esclusione.

☞ A differenza dell'art. 1, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431, il quale estende la portata di tale legge a tutti i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati o rinnovati dopo la sua entrata in vigore, il comma 4 dello stesso art. 1 prescrive la forma scritta, a pena di invalidità, soltanto in caso di stipulazione, senza far alcun riferimento alla rinnovazione dei contratti già in corso. Tale formulazione è univocamente indicativa del fatto che è al momento genetico del vincolo contrattuale, e cioè al momento del sorgere dello stesso (prima o dopo la data di entrata in vigore della L. 431/1998), che occorre far riferimento per stabilire se il contratto di interesse debba, o meno, essere concluso in forma scritta a pena di nullità. (*l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 1*)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – Con sentenza n. 1410/2017, pubblicata il 14 settembre 2017, il G.U. del Tribunale di Pavia, definitivamente pronunciando sulle domande proposte con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. della sig.ra M. G. P., proprietaria di una unità immobiliare sita in S. M. S. - via G. n. X, concessa in locazione ad uso abitativo alla sig.ra G. T. a far tempo dall'1 gennaio 1998 [recte: 1988] con contratto verbale, volte ad ottenere l'accertamento della nullità di tale contratto per difetto di forma scritta, con conseguente condanna dell'anzidetta conduttrice all'immediato rilascio dell'immobile, in quanto occupante senza titolo; ed autorizzazione di essa locatrice al trattenimento a titolo di indennità di occupazione dei canoni già percepiti e percipiendi fino al rilascio, nonché condanna generica della T. al risarcimento danni da occupazione sine titolo, ha respinto tali domande, ponendo a carico della ricorrente le spese di lite.

2. – Avverso tale sentenza la P. ha proposto appello, con ricorso ex art. 433 c.p.c. depositato in cancelleria il 9 marzo 2018, per i seguenti motivi, così dalla stessa parte sintetizzati: 1) "Difetto di motivazione. Motivazione apparente"; 2) "Erronea e falsa applicazione degli artt. 1, comma 4 - 2, commi 6 e 1 - 14, comma 5, legge n. 431/1998, circa la perdurante validità dei contratti di locazione abitativa in corso alla data della sua entrata in vigore e tacitamente rinnovati".

L'appellata, costituendosi tempestivamente in giudizio con memoria depositata il 19 settembre 2018, ha recisamente ed argomentativamente contestato la fondatezza della impugnazione avversaria, chiedendone il rigetto.

All'odierna udienza di discussione ex art. 437 c.p.c., la causa è stata decisa come dal dispositivo letto alle parti, qui riprodotto di seguito alla motivazione.

3. L'appello in oggetto è manifestamente destituito di fondamento.

Palesamente infondato è, anzitutto, il primo motivo di doglianza, giacché la sentenza impugnata, lungi dall'essere solo apparentemente motivata, risulta effettivamente motivata, ancorché in modo conciso (come, del resto, prescritto dall'art. 132, n. 4, c.p.c.), attraverso il rilievo