

Sentenza n. 522/2020 pubbl. il 06/07/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice Unico dott.ssa Paola Cavarero

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. **R.G.**, avente ad oggetto impugnazione di delibera assembleare, ex art. 1137 cod. civ., pendente tra:

C, rappresentato e difeso giusta procura in atti

- ATTORE -

- e -

CONDOMINIO rappresentato e difeso giusta procura in atti

- CONVENUTO -

- e -

F, giusta procura in atti

- INTERVENUTA -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte attrice:

“Voglia l’Ill.mo Signor Giudice, reiectis contrariis, previa l’eventuale attività istruttoria le cui istanze ci si riserva di articolare nei termini di rito:

- accertare e, quindi, dichiarare la nullità, l’annullamento, comunque l’illegittimità della delibera condominiale impugnata e, per l’effetto, annullare la stessa e accertare e quindi dichiarare che la delibera de qua è improduttiva di ogni effetto e non vincolante per condomini e terzi, per i motivi, principale e/o subordinato di cui in narrativa. [...]”

Per parte convenuta:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria argomentazione difesa ed eccezione disattesa,

IN VIA PRINCIPALE

Previo accertamento di legittimità del verbale impugnato, respingere tutte le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto e diritto, valutando altresì la sussistenza di profili di temerarietà nella lite proposta ex art. 96/3 c.p.c.

con le conseguenti statuizioni risarcitorie a favore del condominio convenuto;

IN OGNI CASO

Con condanna di controparte al pagamento delle spese di lite, diritti ed onorari di patrocinio, oltre iva, cpa e rimborso forfettario come per legge da rifondersi direttamente al difensore antistatario. [...]

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

I. Il sig. C, proprietario di un'unità immobiliare ubicata all'interno del Condominio, ha impugnato le deliberazioni assembleari del 07.09.2017 contestandone la validità per le seguenti ragioni:

- 1) l'assenza di regolamento di condominio e allegate tabelle millesimali, con conseguente nullità della deliberazione assembleare avente ad oggetto la ripartizione delle spese condominiali;
- 2) la tardiva approvazione del consuntivo sulla gestione ordinaria relativo all'esercizio 2015;
- 3) *“nell'ambito del rendiconto condominiale non si comprende che fine abbiano fatto i 10.000,00 euro fatti versare dall'Amministratore con urgenza per l'esecuzione di lavori suggeriti dal CTU ma mai spesi”*;
- 4) la previsione di un compenso in favore della rag. C in mancanza di preventiva nomina;
- 5) l'illegittimità della delibera in ordine al pagamento della parcella professionale all'avv. P nella parte in cui con la stessa viene addebitato il costo – quota parte - al sig. C, controparte processuale; 6) la mancata adozione di determinazioni in ordine al recupero delle spese condominiali verso i condomini morosi M– C la cui morosità è pari ad oltre 5.300,00 euro;
- 7) la nullità della deliberazione relativa all'agibilità dell'immobile ed alla eventuale sanatoria, atteso che *“esiste una mediazione sottoscritta fra il Condominio ed il sig. C nel 2012 ad oggi rimasta inadempita ed in ordine alla quale, persistendo l'inadempimento, il sig. C agirà in via esecutiva a giorni. Non era previsto all'ordine del giorno l'incarico all'ing. M in ordine alla predetta sanatoria e la mancanza dell'invito al contraddittorio sull'ordine del giorno rende nulla la delibera.”*
- 8) *“non è stato mai fornito il preventivo sulla gestione ordinaria 2016 e tanto meno*

approvato ma sono state pagate spese mai oggetto di contraddittorio condominiale quali la fattura A SRL di Euro 1.195,52 relativi a varianti in sanatoria ed elaborati necessari per un'opera mai eseguita, in realtà, anche perché l'incaricato ha dato le dimissioni, revocando il mandato ricevuto e non eseguendo nulla”;

9) l'illegittimità della delibera di cui al 7° punto all'ordine del giorno sulla ratifica della nomina dell'avv. P poiché ne segue un riparto spese che coinvolge quale preteso debitore condominiale il sig. C, controparte processuale (analoghe considerazioni valgono per la ratifica del tecnico E che ha assistito il Condominio);

10) infine, l'illegittimità della delibera in ordine al 9° punto all'ordine del giorno poiché trattasi di argomento estraneo alla relativa discussione e per la cui approvazione – implicando la costituzione di una servitù gravante sulle parti comuni – era richiesta l'unanimità dei consensi.

Il Condominio, costituitosi in giudizio in persona dell'Amministratore *p.t.* geom. C, ha contestato le deduzioni attoree, chiedendo il rigetto della domanda.

In data 05.12.2018 si è costituita in giudizio la sig.ra F, deducendo l'acquisto della proprietà dell'immobile del sig. C ubicato nell'edificio condominiale e dichiarando di aderire alle difese e conclusioni rassegnate da parte attrice.

II. Le domande attoree meritano parziale accoglimento.

Sull'assenza delle tabelle millesimali

Secondo un condivisibile orientamento giurisprudenziale la preesistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento del condominio, sia con riguardo alla valida costituzione delle assemblee che con riferimento alla ripartizione delle spese condominiali (Cassazione civile, 19 luglio 2012, n. 12471). Può invero ritenersi valida la deliberazione assembleare che sancisce il riparto delle spese condominiali sulla base di criteri previamente adottati (per prassi condominiale), fatta salva la possibilità del singolo condomino di impugnare la ripartizione delle spese in caso di violazione dei criteri dettati dalla legge (*i.e.* il criterio di proporzionalità al valore delle singole proprietà esclusive dettato dall'art. 1123 c.c.). Nel caso di specie, parte attrice si limita a censurare genericamente l'inesistenza delle tabelle millesimali (circostanza, come detto, inidonea ad inficiare la validità della delibera impugnata), senza formulare contestazioni specifiche in ordine alla

divergenza del valore della quota considerato ai fini della spesa da quello reale del bene in proprietà esclusiva. La deliberazione impugnata deve pertanto ritenersi inidonea a ledere le prerogative del condomino attore, con conseguente infondatezza della censura in esame.

Sul consuntivo gestione ordinaria relativo all'esercizio 2015

Alcuna norma codicistica impone in tema di approvazione dei bilanci del condominio l'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei rendiconti presentati dall'amministratore o prevede preclusioni temporali per l'approvazione degli stessi. Deve, pertanto, ritenersi possibile, attesi i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale, la regolarizzazione postuma delle eventuali omissioni nell'approvazione dei bilanci d'esercizio, senza che ciò determini concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari. Ne deriva l'infondatezza della censura relativa alla tardiva approvazione del consuntivo relativo all'esercizio 2015. Le stesse conclusioni possono trarsi con riguardo alla mancata approvazione del preventivo 2016 (risultando le voci di spesa contestate – unica specifica quella relativa alla fattura A S.R.L. – recepite del consuntivo 2016 regolarmente approvato dall'assemblea condominiale).

Sul compenso dell'amministratore

Parte attrice contesta altresì la previsione di un compenso in favore della rag. C in mancanza di preventiva nomina quale amministratore condominiale. Tale censura risulta smentita dal testo della delibera impugnata ove si evince la conferma, quale amministratore del condominio, del geom. LC in favore del quale (e non della rag. DC) è approvato un compenso non oggetto di contestazione specifica.

Sul riparto delle spese relative alla nomina dell'avv. P

Le censure di cui ai precedenti punti nn. 5 e 9 risultano prive di fondamento, atteso che la delibera impugnata si limita a confermare la nomina dell'avv. P per la difesa in giudizio del Condominio, senza nulla prevedere in punto riparto spese. Parte attrice ha peraltro omesso di formulare contestazioni specifiche in merito alle difese del Condominio e, in ogni caso, le relative censure risultano eccessivamente generiche (dovendo la contestazione relativa al riparto delle spese indicare

specificamente gli importi erroneamente addebitati al condomino).

Sulle deliberazioni di cui al nono e decimo punto all'ordine del giorno

Le contestazioni relative al nono (con esclusivo riferimento alla lettera b), rinviandosi con riguardo alla lettera a) al prosieguo della trattazione; cfr. doc. 1 di parte attrice) e decimo punto all'ordine del giorno non meritano accoglimento atteso che, secondo un condivisibile orientamento giurisprudenziale, *"una delibera c.d. "preparatoria, programmatica o interlocutoria", che "non sia propriamente impegnativa per il condominio e ... non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo" in ordine a determinate decisioni o iniziative [...] non è autonomamente impugnabile, dal momento che "l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., postula ... che la stessa deliberazione appaia idonea a determinare un mutamento della posizione (patrimoniale) dei condomini nei confronti dell'ente di gestione", suscettibile di cagionare un sia pur eventuale, ma, comunque, apprezzabile pregiudizio personale (cfr. Cass., 9 marzo 2017, n. 6128; Cass., 23 novembre 2016, n. 23903; Cass., 25 maggio 2016, n. 10865; Cass., 2 maggio 2013, n. 10235)." (Tribunale Roma, sez. V, 02/08/2019, n. 15959). Nella specie, con riguardo ai preventivi attinenti al rifacimento dei terrazzi e alla messa in pristino dell'immobile per danni da infiltrazioni, i condomini hanno richiesto l'acquisizione di ulteriori preventivi, rinviando la decisione a successiva assemblea, con la conseguenza che non vi è un interesse ex art. 100 c.p.c. ad impugnare le delibere condominiali in esame.*

Sulle omissioni relative al credito vantato dal Condominio nei confronti dei condomini morosi

Le omissioni contestate da parte attrice, sebbene possano costituire motivo di censura dell'operato dell'amministratore (ove venga provata una sua colpevole inerzia), non incidono sulla validità delle delibere assembleari, prevedendo l'art. 1137 c.c. l'annullabilità della deliberazione nei soli casi di contrarietà della stessa alla legge o al regolamento (dovendosi a tal fine avere riguardo al contenuto positivo della decisione, salvi i vizi di natura procedurale).

Sulla costituzione di una servitù in favore dei condomini sig.ri G.

Risulta, invece, fondata la censura relativa all'invalidità della deliberazione di cui al

nono punto all'ordine del giorno – lettera a) per mancanza dell'unanimità dei consensi imposta dalla natura dell'autorizzazione concessa; trattasi, invero, secondo la prospettazione attorea, di costituzione di una servitù gravante sul bene comune, in quanto tale, attesa l'idoneità della delibera ad incidere sui diritti dei singoli condomini, necessitante il consenso unanime dei comproprietari. Il Condominio convenuto si limita a dedurre la sussistenza di un rogito notarile di costituzione della servitù in esame (la cui esistenza non viene specificamente contestata dalla parte), senza tuttavia produrre l'atto di costituzione. A fronte della contestazione attorea gravava invero sul Condominio la dimostrazione della previa costituzione del diritto di servitù (in tal modo provando la validità della deliberazione avente ad oggetto la mera autorizzazione all'esecuzione dell'opera). Mancando la prova della previa costituzione del diritto di servitù – non avendo la parte gravata dal relativo onere probatorio formulato istanze istruttorie sul punto – deve ritenersi invalida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini di ratifica dell'autorizzazione concessa dall'amministratore ai sig.ri G all'esecuzione di lavori di posa delle tubazioni, risultando la stessa idonea – in assenza di prova circa la previa costituzione del diritto di servitù, circostanza meramente allegata – a creare una situazione di fatto suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione del diritto di servitù (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30/03/1993, n. 3865). Ne deriva la nullità della deliberazione in esame (cfr. Cassazione civile, sez. un., 07/03/2005, n. 4806), con conseguente assorbimento della censura relativa alla incompletezza dell'ordine del giorno sul punto.

Sulle ulteriori contestazioni

Le censure di cui ai punti nn. 3 e 7 indicati in precedenza risultano generiche, avendo la parte omesso di dedurre e provare il concreto pregiudizio subito ed il conseguente vantaggio derivante dall'eventuale accoglimento dell'impugnazione. Ne deriva l'inammissibilità delle relative censure.

Risultano, infine, estranee all'oggetto del contendere le contestazioni di cui alla memoria ex art. 183, comma 6 n. 1 c.p.c. attinenti al contenuto e all'esecuzione della deliberazione del 25.06.2015.

III. Alla luce delle considerazioni svolte risulta fondata la sola censura relativa alla

deliberazione assembleare del 07.09.2017 di cui al nono punto all'ordine del giorno, limitatamente a quanto deciso con riguardo alla lettera a) (i.e. ratifica dell'autorizzazione concessa dall'Amministratore ai sig.ri G; cfr. doc. 1 di parte attrice), risultando le ulteriori deliberazioni impugnate pienamente valide ed efficaci.

IV. Essendo le parti parimenti soccombenti (i.e. parziale accoglimento delle domande attoree, tenuto conto a tal fine della gravità del vizio denunciato) vi sono gli estremi per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite. Ne consegue la non accoglibilità della domanda di condanna ex art. 96 c.p.c., risultando la stessa preclusa dalla sussistenza di una soccombenza reciproca (cfr. Cassazione civile n. 7409/2016).

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Ivrea in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

♣ dichiara la nullità della deliberazione assembleare del 07.09.2017 di cui al nono punto all'ordine del giorno, lettera a), mediante la quale *“si ratifica l'autorizzazione concessa dall'Amministratore ai Signori G di posare la tubazione sul muretto posto a confine tra il Condominio e la proprietà dei signori g/a in ottemperanza della servitù con atto del 17-09-1988 notaio S”*;

♣ rigetta le ulteriori domande attoree;

♣ dispone l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Così deciso in Ivrea, il 30/06/2020

Il Giudice

(dott.ssa Paola Cavarero)