

Si costituiva il condominio convenuto, contestando, nel merito, la domanda di parte attrice e chiedendone la reiezione.

Con ordinanza del 17/04/18, veniva accolta la domanda cautelare di parte attrice relativamente al punto 6) dell'o.d.g. avente ad oggetto la decisione di escludere l'interno 6B, di proprietà degli attori, dalla possibilità di parcheggiare nel cortile comune.

Successivamente venivano concessi alle parti i termini per le memorie ex art 183 VI comma cpc.

Con successivo atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, al fine di sentire dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assunta in data 16/06/2017 in relazione all'approvazione delle tabelle millesimali ad uso involontario relative ai servizi di riscaldamento ed acqua calda, sul rilievo della mancata convocazione, assumendo di essere comproprietario degli immobili contrassegnati dagli interni 6A 6B e 6D.

Si costituiva il condominio convenuto contestando nel merito la domanda degli attori e chiedendone la reiezione.

Con provvedimento in data 18/10/2019, attesa la sussistenza di parziale connessione oggettiva e soggettiva tra i suddetti giudizi, ne veniva disposta la riunione.

Successivamente, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 8/10/2020 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, su dette conclusioni, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di note di replica.

La domanda di parte attrice di annullamento e/o declaratoria di nullità delle deliberazioni assunte in data 1/12/2017 e 16/06/17 è fondata nei limiti e per i motivi di cui in appresso.

Ai fini della decisione, vanno esaminate singolarmente le delibere impugnate nonché le doglianze poste a fondamento dell'impugnativa dagli attori.

In relazione all'impugnativa della delibera del 16/06/2017 va, preliminarmente, disattesa l'eccezione di decadenza sollevata dalla difesa del condominio, alla luce del consolidato orientamento della giurisprudenza di merito, che la sottoscritta condivide pienamente, che ha ripetutamente affermato che *"il termine decadenziale di trenta giorni previsto dalla legge ai fini della tempestività dell'azione ex art. 1137 c.c. relativa all'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale subisce un'interruzione a seguito della proposizione dell'istanza di mediazione e riprende nuovamente a decorrere interamente, ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.lgs n. 28/2010 a far data dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo di mediazione"*. (tra le altre Tribunale di Milano n. 13360 del 2/12/2016, Corte d'Appello di Palermo 27/6/2017 n. 1245).

L'impugnazione risulta, pertanto, alla luce del citato orientamento, tempestiva.

Nel merito, va rilevato che, a fondamento dell'impugnativa della deliberazione del 16/06/17, parte attrice [REDACTED] [REDACTED] assume di essere comproprietaria degli immobili citati e lamenta, in via principale, l'omessa convocazione, rilevando di non aver ricevuto né la convocazione per tale assemblea né, tantomeno, il verbale contenente la decisione assunta, della quale sarebbe venuto a conoscenza solamente in esito al deposito della comparsa di costituzione del condominio nella causa rubricata R.G 13762/18, in data 22 marzo 2018 .

Tanto premesso in fatto, devono essere individuati, ai fini della decisione, i soggetti ai quali l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea, affinché la stessa possa legittimamente deliberare.

In proposito, deve rilevarsi che il testo novellato dell'art 1136 c.c. recita *" l'assemblea condominiale non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati."*

Il chiaro tenore letterale della citata norma induce a ritenere, senza alcun dubbio, che destinatari della convocazione devono essere tutti i comproprietari della singole unità immobiliari.

Va, inoltre, in proposito, osservato che la circostanza che l'art 67 disp att.c.c., nella nuova formulazione, preveda il diritto dei comproprietari di aver un solo rappresentante in assemblea, non



significa che sia sufficiente, ai fini della validità della costituzione dell'assemblea stessa, la convocazione di uno solo di essi.

Risulta, anzi il contrario, ovvero che a ciascun comproprietario deve essere inviato l'avviso di convocazione, affinché sia allo stesso consentito di individuare colui che, in propria rappresentanza, parteciperà alla riunione.

Va, inoltre, rilevato che il novellato art 66.comma III disp. att c.c. dispone che *“l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione...”*

Nella specie, deve rilevarsi che il condominio che era onerato di fornire la prova di aver comunicato l'avviso di convocazione nelle forme prescritte dalla suddetta norma all'attore [REDACTED] non ha assolto all'onere probatorio su di esso incombente ex art 2697 c.c..

Ne consegue che la delibera del 16\06\17 deve essere annullata per omessa convocazione di uno dei comproprietari degli immobili in questione.

Passando all'esame della deliberazione assunta in data 1\12\2017 dall'assemblea del condominio convenuto, va rilevato che gli attori [REDACTED] e [REDACTED] hanno impugnato i punti 2) , 3) e 6).

Anche in relazione alla presente impugnativa, deve essere, preliminarmente disattesa l'eccezione di decadenza sollevata dalla difesa del condominio.

In proposito deve richiamarsi l'orientamento della Suprema Corte cui la scrivente ritiene di aderire ha precisato che *“Ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli. (Cass civ n° 25791\16).*

Tanto premesso, nella specie, deve osservarsi che risulta dagli atti di causa (doc 2 di parte attrice) che il plico postale conveniente il verbale in questione è stato ritirato da [REDACTED] in data 8 Gennaio 2018. Da ciò deriva che, essendo la notifica dell'atto di citazione datata 7\02\18, risulta pienamente rispettato il termine prescritto, a pena di decadenza, dall'art 1137 c.c..

Del pari, deve essere disattesa l'eccezione sollevata dal Condominio di inammissibilità della domanda di parte attrice, fondata sul rilievo della mancata impugnazione della precedente delibera condominiale del 16 Giugno 2017.

Nel merito la domanda degli attori è fondata e meritevole di accoglimento limitatamente ai punti 3 e 6 dell' o.d.g. per le ragioni che seguono.

Più specificamente gli attori assumono l'illegittimità della delibera in ordine ai punti 2) e 3) in relazione ai quali sono state assunte le seguenti decisioni:

Sul punto 2): l'Assemblea delibera all'unanimità, sentito il parere dell'ing. [REDACTED] di attribuire all'unità immobiliare 6A i millesimi ad uso consumo involontario acqua calda (come da tabella millesimale redatta dalla stessa ing. [REDACTED] sia per le spese di manutenzione straordinaria della centrale termica, sia per quelle tecniche recentemente sostenute. Il consuntivo dei lavori straordinari dovrà tenere conto della presente deliberazione. In relazione a quanto precede l'Assemblea dà mandato all'Amministratore di calcolare e richiedere il versamento relativo agli arretrati esigibili.

Sul punto 3): il consuntivo 2016/17 e relativo riparto vengono approvati all'unanimità.



Parte attrice assume, innanzitutto, a sostegno dell'impugnativa sub punto 2) della delibera, la doglianza dell'illegittima attribuzione all'interno 6A dei millesimi in relazione al consumo involontario di acqua calda, trattandosi di unità immobiliare che non fruisce del servizio di acqua calda, né del riscaldamento condominiale.

A riprova di tale circostanza parte attrice ha prodotto sub doc 8 asseverazione del tecnico ing. [REDACTED] datata 20\3\2018 nella quale si precisa che l'immobile in questione non è collegato al sistema centralizzato relativo al servizio di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Il condominio ha contestato l'assunto degli attori, osservando che la delibera impugnata ha ad oggetto la decisione di attribuire agli attori le spese relative ai consumi involontari relativi al servizio di acqua calda sia per le spese di manutenzione straordinaria della centrale termica sia per quelle tecniche e che tale attribuzione risulterebbe pienamente legittima perché, se da un lato è pacifico in causa che gli attori non sono, allo stato, allacciati all'impianto in questione, dall'altro risulta che gli stessi, in virtù di quanto disposto dal regolamento di condominio, possono optare in ogni momento di allacciarsi all'impianto e, pertanto, essendo gli stessi comproprietari dell'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria, risultano, in ogni caso, tenuti a farsi carico della percentuale di relativa ai consumi involontari sia dell'acqua calda sanitaria che del servizio di riscaldamento, oltre ai relativi oneri di manutenzione.

Il rilievo di parte attrice risulta fondato e condivisibile, alla luce del chiaro tenore testuale del Regolamento condominiale in atti che all' art 2 lettera L) prevede che *"i proprietari dei locali al piano terreno avranno diritto di allacciarsi all'impianto e ad essi verranno addebitati i relativi millesimi in rapporto alle superfici radianti che vi verranno installate...."*

Invero, la circostanza che gli attori non siano, allo stato, collegati all'impianto termico e di produzione dell'acqua calda, non vale ad escludere il loro obbligo di partecipare, quali comproprietari dell'impianto e potenziali fruitori, alle spese di manutenzione dello stesso, nonché alle spese relative al consumo involontario come previsto dalla normativa vigente.

Anche il rilievo di parte attrice che lamenta che all' immobile interno 6A sia stata attribuita una quota per il servizio di acqua calda palesemente errata per eccesso, in relazione ai millesimi di proprietà del medesimo immobile non può essere condiviso, tenuto conto della circostanza dedotta e provata dal condominio convenuto (si veda mail prodotta sub doc 1 di parte convenuta) che gli immobili in questione derivano dal frazionamento di un'unica unità immobiliare, e non rilevando pertanto, ai fini dell'attribuzione dei citati oneri, la consistenza attuale dell'unità immobiliare 6 A.

Anche il rilievo di parte attrice che lamenta che la delibera in questione contrasti con il disposto dell'art 7 del Regolamento condominiale che prevede che ciascuno condomino dovrà contribuire alle spese di esercizio dell'acqua in ragione del consumo di essa non può essere condiviso, atteso che la delibera in questione ha statuito solo in ordine ai consumi involontari di acqua ed alle spese di manutenzione dell'impianto, mentre nulla ha disposto in ordine alle spese di esercizio relative all'impianto.

In altri termini, le unità immobiliari in questione, devono essere sottoposte ad un regime delle spese analogo a quello spettante alle unità immobiliari distaccatesi, i cui proprietari restano, in ogni caso, comproprietari dell'impianto e sono comunque tenuti, ai sensi e per gli effetti di cui all' art 1118 c.c. nonché della normativa vigente, a corrispondere gli oneri relativi al consumo involontario, oltre alle spese di manutenzione dell'impianto.

La delibera in questione sub 2) dell'odg si appalesa pertanto, alla luce delle osservazioni che precedono, immune da vizi.

Venendo all'esame dell'impugnativa del punto 3) dell' odg va osservato che parte attrice che assume la delibera in questione è viziata in quanto le spese di cui al consuntivo 2016\2017 approvato e al relativo riparto sarebbero state poste a carico degli attori secondo la tabella approvata con la delibera 16\06\2017 che risulta viziata per omessa convocazione di uno degli attori.



Il rilievo è fondato e tale di inficiare la validità della delibera del 1\12\2017 in relazione al punto 3) dell'o.d.g. atteso che gli oneri dovuti dagli attori sono stati ripartiti e posti a carico degli stessi sulla base di una tabella approvata con una deliberazione invalida.

In ordine all'impugnativa del punto 6) dell'o.d.g. con il quale l'assemblea del condominio ha stabilito che " *l'int. 6B non ha diritto al parcheggio di autovetture nel cortile e pertanto dovrà essere esonerato dalle spese cortile.*" vanno richiamate integralmente le considerazioni di cui all'ordinanza datata 17\04\2018 cui in questa sede si fa espresso ed integrale richiamo.

Più specificamente va osservato che la delibera in questione risulta illegittima, in quanto la decisione di cui sopra è stata assunta nell'ambito della discussione sul punto dell'o.d.g. avente ad oggetto " *varie ed eventuali*"

In proposito deve osservarsi che, come correttamente osservato dalla difesa di parte attrice, per uniforme e consolidata giurisprudenza di legittimità " *In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.*" (*Cass.civ n 21449\2010*)

Invero la decisione relativa al punto dell'o.d.g. " *varie ed eventuali*" non può precludere ad alcuna decisione vera e propria, ma solo riguardare comunicazioni a scopo di informazione, suggerimenti e proposte per future assemblee, e non certamente alcuna decisione, come quella assunta in data 1\12\2018, che incida sui diritti dei condomini sulle cose comuni, senza che gli stessi siano preavvertiti con uno specifico argomento posto all'ordine del giorno che consenta loro di valutare se partecipare o meno all'assemblea per fare valere le proprie eventuali ragioni.

A prescindere da detto rilievo, già di per sé, dirimente ai fini della decisione, deve, altresì, rilevarsi che la delibera si appalesa altresì illegittima nella parte in cui si decide di privare un condomino della possibilità di fruire, ai sensi e per gli effetti di cui all' art 1102 cc., di un bene pacificamente comune quale il cortile.

Per i motivi che precedono, la delibera del 1\12\2017 deve pertanto essere annullata in relazione ai punti 3 e 6 dell'odg

Le spese di lite, comprensive della fase della mediazione, seguono la soccombenza e pertanto gravano sul condominio e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al d.m. 10\3\14 per le cause di valore indeterminabile.

Si dà atto che la presente sentenza è stata redatta alla luce della riforma dell'art 132 c.p.c e dell'art 2 delle disposizioni transitorie di cui alla legge 69\2009 entrata in vigore in data 4\07\2009.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza:

annulla la deliberazione assunta in data 16\06\17 dall'assemblea del Condominio [REDACTED] in Chiavari;

annulla la deliberazione assunta in data 01\12\17 dall'assemblea del condominio [REDACTED] in Chiavari in relazione ai punti 3) e 6) dell'ordine del giorno;

dichiara tenuto e conseguentemente condanna il Condominio [REDACTED] in Chiavari, in persona dell'amministratore pro tempore a rimborsare agli attori [REDACTED] le spese di lite, comprensive di quelle relative alla fase di mediazione, che liquida nella complessiva



somma di € 10.954,00 per compensi, € 1811,57 per esborsi oltre rimborso spese forfettario al 15% Iva e cpa nella misura e con le modalità di legge

Genova, 28 gennaio 2021

Il G.O.P

dott.ssa Maddalena Vaglio Bernè

