



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TERNI**

Il Tribunale, in persona del giudice, Marzia Di Bari, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 2931 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 1°/03/2022 e vertente

TRA

[REDACTED]

**ATTORI NEL GIUDIZIO RIASSUNTO
E**

[REDACTED]

CONVENUTO

nonché

[REDACTED]

CONTUMACI NEL GIUDIZIO RIASSUNTO

oggetto: impugnazione delibera condominiale.

conclusioni: all'udienza di precisazione delle conclusioni del 1°/03/2022 le parti rassegnavano le conclusioni come da verbale in pari data da intendersi in questa sede integralmente richiamato e trascritto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED]

convenivano innanzi a questo Tribunale il Condominio di via [REDACTED], chiedendo, previo accertamento dell'illegittimità della delibera di cui al punto 7 dell'assemblea dell'11/10/2017 (nella parte in cui aveva previsto il riparto dell'esborso relativo alla transazione della causa RG n. [REDACTED] anche in capo agli attori dissenzienti ex art. 1132 c.c.), l'annullamento della delibera in questione in quanto nulla o annullabile e l'accertamento della non debenza di tali somme da parte degli attori. 31/2017

A fondamento della posizione processuale assunta, parte attrice esponeva:

- che gli attori erano proprietari di immobili nell'edificio sito in via [REDACTED], per complessivi 223,07 millesimi;
- che alla riunione di condominio dell'11/10/2017 l'amministratore aveva fatto presente gli oneri correlati alla transazione della causa civile n. [REDACTED] (per complessivi euro 18.152,04), nonché aveva rappresentato che la ripartizione sarebbe stata ripartita sulla base dei millesimi generali;
- che la maggioranza dei condomini aveva approvato il riparto e le scadenze, con il voto contrario dei condomini [REDACTED], dando atto del rappresentato dissenso nei termini di legge;
- che i fratelli [REDACTED] ([REDACTED]) erano assenti;
- che l'area adiacente al palazzo di via [REDACTED] aveva visto divisi i condomini, di cui una parte aveva sostenuto la riservatezza dell'area, con impostazione illegittima nella misura in cui veniva in rilievo uno spazio privato ad uso pubblico;
- a fronte di tale situazione, i condomini favorevoli alla riservatezza avevano proposto ricorso al TAR al fine di ottenere la revisione dell'area e, al contempo, avevano apposto una rete divisoria;
- gli attori si erano tuttavia apertamente dissociati da tale linea deliberativa, motivando la propria posizione mediante numerose missive e, quanto ai fratelli [REDACTED], mediante impugnazione della delibera autorizzativa della rete divisoria poiché ottenuta senza il *quorum* di voti;
- il Tribunale di Terni aveva accolto tale impugnativa;
- il procedimento n. [REDACTED] era scaturito dall'azione proposta da [REDACTED] al fine di ottenere i danni scaturiti dalla apposizione della rete divisoria:
- che l'apposizione della rete divisoria aveva causato un vespaio di liti e di procedimenti, con costi elevatissimi e nessun beneficio;
- che, dunque, il condominio aveva dovuto transigere la controversia sorta con il [REDACTED], posto che la linea difensiva non appariva vincente, così da pervenire alla soluzione della rimozione della rete, da sempre suggerita dagli attori;
- che la transazione appariva una prudente ritirata strategica non riconducibile agli attori che si erano dissociati dalla causa;
- che all'origine dell'impugnativa vi era l'atto illegittimo relativo alla collocazione della rete divisoria i cui pregiudizievoli effetti non potevano ricadere sugli attori;

-che alla stregua della transazione i fratelli [REDACTED] dovevano corrispondere l'importo di euro 2.611,53, [REDACTED] l'importo di euro 346,70, [REDACTED] l'importo di euro 746,04 e [REDACTED] l'importo di euro 344,88.

Ritualmente instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Condominio, eccependo in via preliminare il mancato esperimento della mediazione e chiedendo, previo rigetto della sospensiva, il rigetto della avversa domanda, con conseguente conferma della delibera impugnata.

A sostegno della posizione processuale assunta, detto convenuto deduceva:

-che il condomino dissenziente è esonerato dalle spese attribuite al condominio in conseguenza della soccombenza ma non da quanto attiene all'oggetto principale della domanda;

-che l'art. 1132 c.c. esonera il condomino dissenziente dall'onere di partecipare al rimborso delle spese di lite in favore della controparte, lasciando tuttavia inalterato l'onere di partecipare alle spese affrontate per la difesa del condominio;

-che gli atti di dissociazione non erano riferibili ad una causa transatta;

-che, dunque, la delibera era legittima nella misura in cui aveva correttamente ripartito la somma dovuta a titolo di transazione tra tutti i condomini, non potendo trovare applicazione l'art. 1132 c.c.;

-che le pregresse liti condominiali erano estranee all'odierno giudizio.

Respinta l'istanza di sospensione, espletata la mediazione obbligatoria, concessi i termini ex art. 183, comma VI, c.p.c., disattese le richieste di prova orale, il procedimento veniva rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 23/01/2020.

A tale udienza parte attrice chiedeva dichiararsi l'interruzione del giudizio in conseguenza del decesso dell'attrice [REDACTED].

Ritualmente instauratosi il contraddittorio nel giudizio riassunto, non si costituivano in giudizio gli eredi di [REDACTED], di talché deve esserne dichiarata la contumacia, e l'udienza veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'8/07/2021.

Alla successiva udienza dell'8/07/2021, i procuratori delle parti chiedevano disporsi rinvio in ragione delle avanzate trattative.

Venivano, altresì, chiesti ulteriori rinvii in considerazione delle difficoltà della assemblea, accolti dal giudice.

All'udienza del 1°/03/2022, a fronte della richiesta di ulteriore rinvio, il giudice, tenuto conto dei rinvii già accordati, tratteneva la causa in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Giova, preliminarmente, osservare in diritto che nell'ambito della materia condominiale la necessità di gestire il bene comune determina l'accentuata preminenza dell'interesse collettivo sugli interessi individuali, che trova attuazione mediante la regola della maggioranza, con conseguente introduzione di limitazioni alle iniziative dei singoli condomini.

In tale quadro, la normativa di cui all'art. 1132 c.c. in tema di dissenso del singolo condomino rispetto alle liti costituisce norma eccezionale -poiché in deroga al regime ordinario- che contempera l'interesse del singolo con quello della collettività, assegnando rilevanza alle iniziative individuali.

La norma circoscrive gli effetti del dissenso alla soccombenza ossia presuppone, ai fini della sua applicazione, che il condominio sia risultato, appunto, soccombente in un procedimento giurisdizionale civile ovvero che, in difetto di pronuncia giurisdizionale, si siano verificate ipotesi equiparabili alla soccombenza (v., sul punto, Tribunale Firenze, 4/12/2006).

In tal caso (soccombenza ovvero ipotesi equiparabili), la disposizione consente di assegnare rilievo interno al dissenso nel senso che il condomino dissenziente ai sensi dell'art. 1132 c.c. può ottenere il rimborso di quanto pagato in relazione alle somme che non sarebbero state corrisposte laddove l'iniziativa giurisdizionale (anche in termini di resistenza in giudizio) non fosse stata adottata e non anche in relazione alle somme dovute in relazione all'oggetto principale della domanda della parte vittoriosa: in altri termini, l'art. 1132 c.c. esclude l'onere del dissenziente di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso di esito della lite sfavorevole per il condominio e di quelle sostenute per la difesa del condominio (Cass., n. 5334/1996; Cass., n. 16092/2005; Cass., n. 11126/2006: sulle spese di lite sostenute dal condominio; Cass., n. 23254/2021: sulle spese di lite da rifondere alla controparte).

Al riguardo, va richiamato l'orientamento consolidato della Suprema Corte alla stregua del quale è affetta da nullità la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite in proporzione della sua quota, a carico del condomino, pur avendo questi ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea (Cass., n. 5334/1996, Cass., n. 11126/2006, Cass., n. 16092/2005 citate).

Con riferimento, invece, alla transazione che abbia composto una lite, trova applicazione la regola generale di cui all'art. 1135 c.c. alla stregua del quale l'assemblea ha il potere di deliberare su tutto ciò che riguardi le spese d'interesse comune e, quindi, anche eventuali atti di transazione che a dette spese afferiscono (quali il risarcimento del danno richiesto da un terzo), trovando applicazione la regola dell'unanimità ex art. 1108, comma III, c.c. esclusivamente laddove vengano in rilievo atti di alienazione del fondo comune o di costituzione su di esso di diritti reali o locazioni ultranovennali e non potendo essere invocato, al riguardo, la dissociazione dalla lite ex art. 1132 c.c. poiché tale dissenso non esclude l'obbligatorietà della transazione approvata secondo le regole generali dall'assemblea di condominio sull'oggetto della domanda (v., sul punto, Cass., n. 821/2014 in motivazione).

Tanto premesso in diritto, va osservato in fatto che gli attori hanno impugnato nel presente procedimento la delibera condominiale adottata con le prescritte maggioranze in data 11/10/2017 nella parte in cui ha previsto la transazione della causa civile n. 1988/2008 con [REDACTED] mediante la corresponsione dell'importo complessivo di euro 18.152,04 (v. punto 7 della delibera), invocando il disposto dell'art. 1132 c.c. ai fini della nullità o annullabilità della delibera in questione (v. art. 7, delibera in atti:

“L'amministratore fa presente che è stata effettuata la transazione sopra indicata con un onere al [redacted] di 10.000,00 euro con pagamento in 4 rate con scadenza 30/11/2017 e successive; l'onere dell'avv. [redacted] è di 8.152,04 euro, tale importo sarà ripartito in millesimi generali. I condomini a maggioranza approvano il riparto e le scadenze con voto contrario dei condomini Sig.ra [redacted] e Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] che sostengono di essersi dissociati nei termini di legge”; v. anche, doc. 27 per il dissenso preventivo alla transazione espresso da [redacted], [redacted] e [redacted].

La costituzione del Condominio nella causa civile n. [redacted] era stata autorizzata con delibera condominiale del 10/12/2008, con il rituale dissenso ex art. 1132 c.c. degli odierni attori (v. doc. 32 nel fascicolo di parte attrice: *“punto 5- decisioni in merito all'atto di citazione di [redacted] nei confronti del condominio: l'assemblea ritenendo di doversi costituire in giudizio per resistente alla domanda giudiziale avanzata da [redacted] conferma l'incarico già conferito all'avv.to [redacted]”;* a tale atto risulta allegato il dissenso alle liti dell'attrice [redacted] e dell'attore [redacted]; v. anche doc. 43 per il dissenso dell'attrice [redacted]; v., infine, doc. 23 per il dissenso di [redacted], [redacted] e [redacted].

Ebbene, ritiene l'odierno giudicante che la transazione con la quale il Condominio ha riconosciuto, in parte, le ragioni del [redacted] sia equiparabile alla soccombenza ai fini e per gli effetti dell'art. 1132 c.c.

Tuttavia, la domanda di nullità della delibera che ha approvato la transazione appare infondata con riferimento all'importo di euro 10.000,00 che è stato corrisposto all'attore [redacted] poiché tale somma è riferibile all'oggetto della domanda, sia pure con la limitazione del *quantum* correlata alle reciproche concessioni proprie della transazione, e, dunque, non rientra negli importi di cui il singolo condomino dissenziente ha diritto a richiedere il rimborso al condominio poiché somma dovuta nonostante il dissenso e correttamente approvata dall'assemblea con le maggioranze di legge.

Diversamente, è da dirsi con riferimento all'importo corrisposto all'avv.to [redacted] quale legale del condominio nell'ambito del suddetto giudizio: difatti, come sopra visto, le spese legali del difensore del Condominio non possono essere ascritte a carico del condomino che abbia manifestato ritualmente, come nel caso di specie, il proprio dissenso rispetto alla lite deliberata dall'assemblea (e solo successivamente transatta dal Condominio), a pena di nullità della delibera.

In altri termini, la transazione stipulata -equiparabile alla soccombenza nella misura in cui il Condominio ha comunque riconosciuto la spettanza di una somma al [redacted] rispetto al risarcimento del danno dal medesimo richiesto- certamente non esclude l'obbligo degli attori, ancorché dissenzienti rispetto alla lite incardinata e poi transatta, di corrispondere gli importi dovuti in relazione all'oggetto della domanda (ossia quanto versato al [redacted]), mentre le somme dovute a titolo di spese legali per la difesa del Condominio (ossia gli importi riconosciuti all'avv.to [redacted]) non possono essere poste a loro carico nei rapporti interni con il Condominio, venendo in rilievo

spese correlate alla lite transatta rispetto alla quale gli stessi avevano manifestato il loro rituale dissenso ex art. 1132 c.c..

Segue la declaratoria di nullità parziale della delibera.

La parziale fondatezza della domanda attorea, apprezzabile in termini di notevole riduzione della pretesa e quindi di soccombenza reciproca, giustifica ad avviso di chi scrive l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando tra le parti in causa, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa:

- 1) Dichiarare la nullità del punto 7 della delibera condominiale dell'11/10/2017 esclusivamente nella parte in cui prevede la ripartizione dell'importo di euro 8.152,04 dovuto all'avv.to [REDACTED] sulla base dei millesimi generali anche a carico degli attori e, per l'effetto, accerta che gli attori non debbono sostenere tale esborso nei rapporti con il Condominio convenuto; respinge nel resto la domanda attorea;
- 2) compensa interamente tra le parti le spese di lite.

29/05/2022

Scaduti i termini concessi

Il giudice
Marzia Di Bari