

pagina 1 di 8

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in persona del Giudice Unico
dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 25545/2019 promossa da:

G****o B****n , elettivamente domiciliata in Torino, Corso A****e S****o n. 37, presso lo studio degli avv.ti Paola P****o e C****i P****f, che la rappresentano e difendono giusta delega in atti

- ATTRICE -

- contro

CONDOMINIO di VIA P****o 11/13 sito in RIVOLI , in persona dellV****i pro tempore, elettivamente domiciliato in Torino, Via L****o O****n 21, presso lo studio dell'avv. A****a D****i, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti

- CONVENUTO -

avente ad OGGETTO: impugnazione deliberazione assemblea condominiale

Udienza di precisazione delle conclusioni: 23.02.2022

CONCLUSIONI

Per parte attrice

Voglia il Tribunale Ill.mo

Sentenza n. 2753/2022 pubbl. il 23/06/2022

RG n. 25545/2019

pagina 2 di 8

Ogni contraria istanza, eccezione e difesa respinta, ribadita la richiesta di applicazione dell'art. 232 c.p.c. dichiararsi la nullità e/o l'annullabilità ed in ogni caso l'invalidità della deliberazione assunta dall'assemblea 11.06.2019 del Condominio di Via P****o 11 -13 -15 di Rivoli (To) e, in particolare, della deliberazione di cui al punto 1 e 3 dell'ordine del giorno riguardante l'approvazione del bilancio consuntivo spese generali esercizio maggio 2018/aprile 2019 e relative ripartizioni nonché del bilancio preventivo 2019/2020 e relative ripartizioni con ogni conseguente pronuncia.

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge. Condannarsi il Condominio di Via P****o 11 -13 -15 di Rivoli (To), in persona dell'V****i pro tempore, ex art. 96 c.p.c. avendo, il Condominio convenuto, agito in giudizio con colpa grave, nonostante il possesso di documentazione comprovante la regolarità della posizione dell'attrice.

Per parte convenuta

In Via principale e nel merito:

per tutte le motivazioni esposte, rigettare la domanda formulata dalla controparte in quanto infondata in fatto ed in diritto.

In ogni caso con vittoria di spese di lite.

In Via Istruttoria: omissis .

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la sig.ra G****o B****n conveniva in giudizio il Condominio di Via P****o 11/13 sito in Rivoli, onde ottenere l'annullamento delle deliberazioni assembleari adottate in data 11.06.2019 di approvazione del bilancio consuntivo e ripartizione spese esercizio maggio 2018/ aprile 2019 e di approvazione del bilancio preventivo maggio 2019/ aprile 2020, perché contrarie alla legge e al Regolamento di Condominio, nonché lesive dei propri diritti; instava, inoltre, per la sospensione dellesecutorietà di tali delibere.

Con comparsa tempestivamente depositata si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, chiedendo il rigetto delle domande avversarie.

Respinta l'istanza di sospensione dellesecutorietà della deliberazione, la causa veniva istruita mediante prove orali e trattenuta a decisione all'udienza del 23.02.2022, previa

pagina 3 di 8

assegnazione alle parti dei termini di giorni 60 e 20 per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Occorre premettere come l'attrice abbia ritirato il proprio fascicolo di parte all'udienza di precisazione delle conclusioni del 23.2.2022, omettendo di restituirlo, ex art. 169 c.p.c., al momento del deposito della comparsa conclusionale.

Dal momento che la causa è stata introdotta dalla sig.ra B****n mediante deposito cartaceo

dell'atto di citazione e dei relativi documenti, la decisione della controversia non può che avvenire sulla base degli atti e della documentazione presenti nel fascicolo telematico. Non è dunque verifi cabile lesatto contenuto della deliberazione impugnata assunta dall'assemblea condominiale 11.6.2019, verosimilmente prodotta dall'attrice con atto di citazione.

Ciò premesso, emerge dagli atti come la sig.ra B****n abbia impugnato tale deliberazione nella parte in cui sono stati approvati il bilancio consuntivo 2018/2019 ed il bilancio preventivo 2019/2020, affermandone l'invalidità per i seguenti motivi:

- 1) Illegittima attribuzione all'attrice di una somma di 1.436,83 a titolo di saldi passivi riferiti a esercizi precedenti
- 2) Illegittima ripartizione delle spese relative all'acqua potabile
- 3) Mancata attribuzione delle spese di luce e pulizia del cortile ai titolari delle autorimesse ed al Condominio di via P****o n. 15
- 4) Mancanza di corrispondenza tra alcuni dati numerici contenuti nel preventivo 2019/2020 ed il consuntivo precedente

Occorre dunque esaminare i diversi profili di impugnazione proposti dall'attrice

1. Sulla illegittima attribuzione all'attrice di una somma di 1.436,83 a titolo di saldi passivi riferiti a esercizi precedenti

Lamentata dall'attrice come nel rendiconto consuntivo 2018/2019 la sua posizione contabile sia stata erroneamente rappresentata, non essendo stati conteggiati i versamenti effettuati per spese condominiali relativi ad esercizi precedenti; in particolare, evidenzia come sia stata inserita una presunta morosità di 1.436,83 a suo carico, relativa all'esercizio precedente 2017/2018, del tutto inesistente in quanto sanata precedentemente alla convocazione dell'assemblea.

pagina 4 di 8

Le argomentazioni dell'attrice devono essere condivise.

Occorre premettere che il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c. , costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. Ord. 15/02/2021, n. 3847).

Deve dunque ritenersi ammissibile l'impugnazione della deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo adottata dal Condominio in data 11.6.2019, non rilevando la circostanza che l'attrice non avesse impugnato anche le precedenti delibere: il fatto che nel consuntivo 2018/2019 sia stato riportato il presunto debito della sig.ra B****n verso il Condominio legittima la stessa a far valere l'invalidità della delibera onde eliminare l'errore commesso, potendo altrimenti il Condominio agire giudizialmente verso l'attrice, sulla base del rendiconto approvato, onde ottenere la riscossione del credito.

Ciò premesso, il Condominio non ha specificatamente contestato i conteggi indicati

dall'attrice, né i pagamenti effettuati, limitandosi a ribadire la correttezza dell'operato dell'V****i nell'inserire in consuntivo il debito risultante dal passaggio di consegne del precedente V****i ed a stigmatizzare la condotta dell'attrice, che aveva omesso di partecipare alle precedenti assemblee condominiali e di impugnare le relative delibere. Tali argomentazioni non sono idonee a superare la censura di illegittimità della delibera impugnata nella presente sede, con cui sono state nuovamente poste a carico della condomina spese dalla stessa già anticipatamente corrisposte.

Non solo i testi sentiti hanno confermato le allegazioni attoree, ma il convenuto non ha contestato l'avvenuta esecuzione dei bonifici di 1.181,74 del 19.7.2017 (cfr. anche docc. 6 -7 attrice), di 585,00 del 15.12.2017 e di 255,09 dell'8.5.2019.

Avendo dunque l'attrice già pagato (nel 2017) il saldo relativo agli esercizi 2015 -2016, deve ritenersi errata la redazione del consuntivo 2018 -2019 nella parte in cui ha riportato a debito della sig.ra B****n una voce inesistente.

pagina 5 di 8

Tenuto conto del credito di 113,38 vantato dall'attrice nei confronti del Condominio per somme in eccesso versate negli esercizi 2015 -2016 (circostanza non contestata) e dei successivi versamenti di 585,00 ed 255,09, ne deriva che la sig.ra B****n aveva corrisposto al maggio 2019 la somma di 953,47, esattamente pari all'importo indicato nel consuntivo per l'esercizio 2017/2018.

Alla luce di quanto sopra va dunque annullata la deliberazione dell'11.6.2019 di approvazione del consuntivo 2018/2019, nella parte in cui ha indicato a debito dell'attrice la somma di 1.436,83.

2. Sull'illegittima ripartizione delle spese relative all'acqua potabile

Con il secondo motivo di impugnazione lamenta l'attrice come nel bilancio consuntivo approvato dall'assemblea in data 11.6.2019 il consumo dell'acqua sia stato illegittimamente ripartito per millesimi di proprietà e con esclusione del Condominio di via P****o n. 15, annesso al Condominio convenuto, in contrasto con quanto stabilito nel regolamento condominiale.

La censura non è fondata .

In primo luogo, occorre evidenziare la genericità delle contestazioni sollevate dalla sig.ra B****n, che ha omesso di indicare quale dovesse essere, nella sua tesi, il corretto importo da addebitare alle scale di via P****o n. 11/13 e la differenza rispetto a quanto invece attribuito dall'V****i; tale circostanza non è di poco conto, non potendosi valutare neppure l'interesse ad agire dell'attrice, tenuto anche conto dei principi, del tutto condivisibili, espressi da recente giurisprudenza di merito, secondo cui in materia di impugnazione di una deliberazione di assemblea condominiale relativa all'approvazione del rendiconto consuntivo e del preventivo per i relativi esercizi contabili, qualora il credito che deriverebbe all'appellante dall'annullamento della delibera risulti di entità economica oggettivamente minima, è legittimo il rigetto dell'impugnazione stante l'assenza, ai sensi dell'art. 100 c.p.c. , dell'interesse ad impugnare la decisione assembleare, in quanto la tutela del diritto di azione deve essere temperata con le regole di correttezza e di buona fede (Corte d'Appello Roma Sez. VII, 05/05/2021).

In ogni caso, con la propria comparsa di costituzione la parte convenuta ha chiarito le modalità con cui sono stati conteggiati i consumi dell'acqua, fornendo sul punto dati precisi, che non sono stati contestati dall'attrice nei successivi atti.

pagina 6 di 8

In particolare, il convenuto ha precisato come anche la scala 15 si faccia carico delle eccedenze in proporzione alla percentuale dei consumi rilevati dal contatore generale e da i contatori delle scale 11 e 13 e come il riparto in base ai millesimi, e non ai consumi, sia stato effettuato, per le scale 11 e 13, solo in relazione alla differenza tra la somma delle letture dei contatori dei singoli condomini e la lettura del contatore generale (eccedenze) - differenza dovuta alla dispersione del 5% - secondo un criterio rispettoso del disposto dell'art. 1123 c.c. Anche nelle note esplicative allegate ai rendiconti IV****i ha indicato i criteri applicati per giungere alla ripartizione delle spese.

Non emergono dunque i profili di illegittimità della deliberazione sollevati dall'attrice.

3. Sulla mancata attribuzione delle spese di luce e pulizia del cortile ai titolari delle autorimesse ed al Condominio di via P****o n. 15

L'attrice ha impugnato l'approvazione del bilancio preventivo 2019/2020, affermandone il contrasto con il regolamento condominiale, nella parte in cui non ha attribuito le spese di illuminazione e pulizia del cortile condominiale anche ai proprietari delle autorimesse ed allo stabile di via P****o n. 15, che usufruirebbero dei relativi servizi.

La domanda è sul punto infondata.

L'attrice si è infatti limitata a contestazioni del tutto generiche, omettendo in particolare di specificare l'ammontare delle voci di spesa a suo dire poste a carico esclusivo delle scale 11 e 13.

Quanto ai costi per la pulizia del cortile, il convenuto ha replicato come non sia stata incaricata alcuna impresa di pulizie e come, dunque, non siano ravvisabili costi in proposito; la circostanza non è stata contestata dall'attrice, che non ha provato, come sarebbe stato suo onere fare, l'esistenza e l'ammontare della spesa.

Quanto ai costi di illuminazione esterna, dalla documentazione in atti non è dato evincere quali importi avrebbe dovuto essere imputati anche alle autorimesse ed al Condominio di via P****o n. 15, né quale somma in eccesso sia stata erroneamente addebitata all'attrice, che sul punto ha omissis qualsiasi quantificazione.

La circostanza, infine, che anche le autorimesse o altre parti comuni siano di fatto illuminate grazie all'impianto posto a servizio delle scale 11 e 13 non è sufficiente a fondare la pretesa illegittimità del riparto effettuato nel bilancio preventivo 2019 -2020.

4. Sulla mancata rispondenza dei dati numerici

pagina 7 di 8

L'attrice ha infine contestato la validità della deliberazione assembleare dell'11.6.2019 nella parte in cui è stato approvato il preventivo dell'esercizio 2019/2020, evidenziando che i dati numerici sono scorretti e non trovano rispondenza con i dati numerici indicati nel consuntivo

dell'esercizio precedente cui direttamente si riferiscono (pag. 7 atto di citazione).

La censura è del tutto generica, non avendo la parte né indicato le difformità riscontrate, né allegato in quale modo esse abbiano inciso sulla validità della delibera impugnata.

In conclusione, la domanda di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale in data 11.6.2019 deve essere accolta limitatamente alla parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo 2018/2019 che ha erroneamente posto a carico dell'attrice un saldo passivo di 1.436,83.

Tenuto conto dell'accoglimento parziale delle domande dell'attrice e della prevalente soccombenza del convenuto, le spese di lite vanno compensate tra le parti in ragione della metà, con condanna del Condominio a rimborsare alla sig.ra B*****n la restante metà delle spese.

Esse si liquidano come in dispositivo, ridotta la nota spese prodotta, dovendosi applicare i parametri previsti per le cause di valore ricompreso tra 1.100,01 ed 5.200,00, in applicazione del principio giurisprudenziale secondo cui in tema di condominio, in caso di impugnazione del rendiconto per vizi sostanziali afferenti gli addebiti individuali la competenza per valore si misura non sul valore dell'intero rendiconto condominiale ma sulla quota parte contestata dal condomino (Cass. Ord. 28/08/2018, n. 21227 ; Cass. Ord. Va nno altresì liquidati in 135,00 il compenso per l'attivazione della mediazione e in 327,96 (compresi 48,80 per la mediazione) gli esposti del procedimento, quali emergono dagli atti del fascicolo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta o assorbita ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, nel contraddittorio delle parti, accoglie parzialmente la domanda formulata da parte attrice e per effetto annulla la deliberazione assembleare dell'11.6.2019 nella parte in cui è stato approvato il rendiconto consuntivo 2018/2019 che ha posto a carico dell'attrice un saldo passivo di 1.436,83; respinge i restanti motivi di impugnazione formulati dall'attrice;

pagina 8 di 8

dichiara compensate tra le parti le spese di lite in ragione di un mezzo;
condanna il Condominio di via P*****o 11/13, sito in Rivoli, a rimborsare alla sig.ra G*****o B*****n il restante 50% delle spese, che liquida, quanto alla metà, in 1.283,00 per compenso, compresa la mediazione, ed 163,98 per esposti, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge.
Così deciso in Torino, in data 23.6.2022

IL GIUDICE

Dr.ssa Marisa GALLO