



*riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria, in quanto illegittima, invalida e/o nulla e/o annullabile per violazione delle norme legali e/o convenzionali e/o regolamentari, con ogni conseguente statuizione; = dichiarare nulla e/o annullare, la delibera assunta dall'assemblea del Condominio '██████████' in data 08/05/2019 per quanto concerne il riparto preventivo 2018/2019 (esercizio dal 01/07/2018 al 30/06/2019) in relazione alla modifica delle tabelle millesimali contrattuali ed alle conseguenti erronee ripartizioni in quanto illegittima, invalida e/o nulla e/o annullabile per violazione delle norme legali e/o convenzionali e/o regolamentari, con ogni conseguente statuizione; = dichiarare tenuto e condannare il Condominio '██████████', in funzione della mancata partecipazione alla procedura di mediazione, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio ex art. 8 c<sup>4</sup>-bis D.Lgs. 28/2010. **In via subordinata** Qualora il Tribunale ravvisi il difetto di giurisdizione e/o di competenza in favore di altro e diverso Giudice concedere termini di legge per la riassunzione ex art. 59 L. 69/2009 s.m.i. = Con vittoria di spese e onorari di giudizio, diritti ed oneri di mediazione, rimborso forfettario oltre I.V.A e C.P.A.*

**PARTE CONVENUTA:**

*Voglia l'Ill.mo Giudice adito,*

***In via preliminare:** - accertata la tardività della comunicazione al Condominio del deposito della domanda di mediazione (intervenuta in data 14.10.2019 e pertanto ben 14 giorni dopo il termine ultimo del 30.09.2019 entro il quale doveva essere comunicata al Condominio ██████████); - Dichiarare inammissibile la presente domanda.*

***In via parimenti preliminare:** - Accertato il valore del presente procedimento e la conseguente incompetenza per valore del Tribunale adito, - Dichiarare la propria incompetenza a decidere rimettendo le parti innanzi al Giudice competente che si indica nel Giudice di Pace di Pinerolo.*

***In via parimenti preliminare:** - dichiarare la carenza di giurisdizione del Tribunale ordinario adito per effetto della clausola arbitrale ex art. 26 del regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio ██████████ Rep. 8269, Racc. 5127 del 24/12/1970 demandante la controversia ad arbitro amichevole da nominarsi di comune accordo o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Pinerolo, ora Presidente del Tribunale di Torino. **In via di subordine e nel merito:** - respingere la domanda di parte attrice, In*



*ogni caso col favore delle spese e degli onorari del giudizio. Il sottoscritto legale infine chiede l'assegnazione dei termini per lo scambio delle comparse conclusionali e note di replica*

#### RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, notificato in data 30.3.2021, gli attori evocavano in giudizio il condominio convenuto al fine di ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento della delibera assembleare del 8.5.2019 del Condominio di [REDACTED] in Pinerolo in ordine all'approvazione del consuntivo gestione 2017/2018 e all'approvazione del preventivo spese 2018/2019, limitatamente alla ripartizione delle spese di riscaldamento e acqua sanitaria conseguente alla modifica delle tabelle millesimali inserite nel regolamento contrattuale.

A tal fine esponevano che il regolamento contrattuale del condominio, rogito Notaio [REDACTED] assegnava all'unità immobiliare degli attori la quota di partecipazione alla proprietà dell'edificio di 24,50 millesimi ed una quota, relativa alla suddivisione delle spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento, pari a 36,20 millesimi (tabella III del regolamento); che il consuntivo gestione 2017/2018 per l'unità immobiliare degli attori, era stato predisposto attribuendo una quota di partecipazione alle spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento pari a 56,20 millesimi; lo stesso criterio era stato utilizzato per il preventivo spese 2018/2019. Lamentava quindi: 1) la nullità della delibera per utilizzo delle tabelle millesimali difformi da quelle contrattuali; 2) la sua annullabilità per l'utilizzo di criteri di calcolo per la spesa di riscaldamento in deroga alla normativa e comunque errati; 3) la sua annullabilità per l'utilizzo di criteri di calcolo per la ripartizione della spesa per l'acqua calda sanitaria in deroga alla normativa; 4) l'annullabilità della delibera per tardività dell'avviso ex art 66 disp att. c.c.

Si costituiva il condominio convenuto il quale eccepiva, in via preliminare, l'inammissibilità della domanda per tardività dell'impugnazione per l'inosservanza, da parte degli attori, del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 co 2 c.c.; l'incompetenza per valore del Tribunale adito in favore della competenza del Giudice di pace; l'improcedibilità della domanda in virtù della clausola arbitrale prevista dall'art. 26 del Regolamento Condominiale; nel merito contestava che i vizi lamentati costituissero motivo di nullità della delibera e non, invece, di annullabilità della stessa; rilevava che i nuovi criteri di ripartizione



delle spese per il riscaldamento erano conformi alla legge ed erano stati introdotti con la delibera del 21.12.2016 approvata all'unanimità; che i criteri di calcolo per la ripartizione delle spese di riscaldamento erano quelli indicati dall'architetto [REDACTED] che aveva redatto apposita relazione tecnica; che i criteri di calcolo per la ripartizione delle spese per l'acqua calda sanitaria erano quelli stabiliti in deroga all'art 9 D.Lgs n. 102/14 sussistendone i presupposti. Quanto alla tardività della convocazione rilevava che non era riportata nelle conclusioni degli attori.

Chiedeva, pertanto, in via preliminare dichiarare l'inammissibilità della domanda, l'incompetenza per valore e il difetto di giurisdizione del Tribunale ordinario e nel merito il rigetto della domanda.

Senza necessità di svolgere l'attività istruttoria richiesta all'udienza del 17.2.2022 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe indicate ed il giudice tratteneva la causa a decisione.

2. La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui alla motivazione che segue.

Si procede con l'esame delle questioni pregiudiziali e preliminari nell'ordine con le quali sono state sollevate dalla parte convenuta.

L'eccezione di inammissibilità della domanda per tardività della comunicazione al Condominio del deposito della domanda di mediazione (intervenuta in data 14.10.2019) è, in parte, fondata.

La comunicazione della delibera impugnata è stata effettuata dall'amministratore agli attori in data 21.8.2019. La domanda di mediazione è stata depositata presso l'organismo di mediazione il 19.9.2019 ma comunicata oltre il termine di 30 giorni stabilito dall'art 1137 c.c.

Sono quindi inammissibili le domande con le quali gli attori domandano l'annullamento della delibera impugnata perché è solo "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo" (art 5 co 6 D. Lgs. n. 28/10 sul punto vedi Cass. n. 2273/2019 "In tema di equa ripartizione per la non ragionevole durata del processo, l'istanza di mediazione che preceda la relativa domanda interrompe, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del



d.lgs. n. 28 del 2010, il decorso del termine semestrale di decadenza di cui all'art. 4 della l. n. 89 del 2001 dal momento della sua comunicazione alle altre parti e non da quello del suo deposito”).).

Tuttavia, oggetto della domanda degli attori è, anche, la dichiarazione di nullità della delibera quale atto con cui si esprime la volontà collettiva e il procedimento della sua formazione in occasione della modifica dei criteri di ripartizione delle spese per il riscaldamento e l'acqua sanitaria stabiliti dal regolamento contrattuale. La domanda è, per questa parte, ammissibile.

Sempre in via preliminare, occorre respingere, perché infondata, la questione di incompetenza per valore sollevata dalla parte convenuta per essere competente il Giudice di Pace sulla considerazione che vi è richiesta di rimborso della somma di euro 1164,02.

Sul punto si osserva con la giurisprudenza che “La domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro” (Cass. n. 19250/21).

Alla luce di tale insegnamento della giurisprudenza di legittimità si deve ritenere la competenza del Tribunale per essere il valore della causa superiore a 5.000 euro.

Analogamente occorre respingere, perché infondata, la questione pregiudiziale sollevata da parte convenuta con la quale ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice ordinario rispetto alla controversia per essere la stessa devoluta alla competenza arbitrale in forza della clausola contenuta nell'art 26 del regolamento di condomino.

L'art. 26 del regolamento condominiale, rogito notaio [REDACTED] stabilisce che “*In ogni caso di divergenza nell'interpretazione del presente regolamento ed eventuali deroghe, o in caso di conflitto di interessi comuni che si venisse a verificare sia tra condomini sia tra condominio e gli stabili adiacenti si dovrà rimettere la soluzione delle questioni ad un arbitro amichevole composto da nominarsi di comune accordo o in difetto del signor presidente del Tribunale di Pinerolo.*”



La domanda formulata dagli attori non riguarda l'interpretazione del regolamento di condominio ma, semmai, la validità della delibera assembleare del 8.5.2019 con la quale si è operata una modifica dei criteri di ripartizione delle spese ivi previsti, in base ai quali si è poi provveduto a ripartire tra i condomini le spese di riscaldamento e di acqua sanitaria ed a classificare le singole voci di spesa.

La questione pregiudiziale è, quindi, infondata.

L'unica questione di merito che residua, la quale non soffre del termine di decadenza ex art 1137 c.c. per la sua proposizione, riguarda la nullità della delibera del 8.5.2019 ove ha operato la modifica dei criteri di riparto delle spese in relazione ai punti dell'ordine del giorno n. 1) approvazione consuntivo gestione 2017/2018 e n. 2) approvazione preventivo spese 2018-2019.

La censura degli attori riguarda, infatti, la tacita modifica (nel senso di introduzione della modifica senza specifica indicazione nell'o.d.g.) delle tabelle millesimali relative al riparto spese riscaldamento che, per l'unità immobiliare di loro proprietà, sono aumentati da 36,20 millesimi della tabella allegata al regolamento a 56,20 millesimi del nuovo riparto.

Sotto questo profilo gli attori lamentano la nullità della delibera con la quale l'assemblea ha modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento senza il consenso unanime dei condomini.

Contesta il Condominio convenuto che siano stati modificati i criteri di riparto con la delibera impugnata in quanto i nuovi millesimi termici erano stati determinati con la delibera del 21.12.2016, assunta all'unanimità dei presenti.

Tale affermazione è smentita dalla documentazione in atti in quanto sebbene con la suddetta delibera siano stati introdotti i millesimi termici per il riparto delle spese di riscaldamento, tuttavia la decisione risulta assunta all'unanimità dei presenti ma non dei condomini essendo presenti 11 su 24 per un totale di 400,38 millesimi.

Secondo il costante orientamento della Suprema Corte di Cassazione confermato dalla recente sentenza delle Sezioni Unite secondo le quali *"In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -*,



*contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c." ( Cass. S.U. n. 9839/21).*

Con la delibera in questione, quella del 21.12.2016, per la prima volta sono stati introdotti i nuovi criteri di riparto della quota involontaria di riscaldamento e i parametri della quota a consumo e sono state effettivamente modificate le tabelle millesimali contrattuali (tabella III del Regolamento ██████████)

Secondo la disciplina degli artt. 1136 e seg. c.c. la modifica dei criteri di riparto delle spese, siano essi convenzionali o di natura assembleare, doveva essere approvata con la partecipazione di tutti i condòmini e la relativa delibera assunta all'unanimità nel primo caso o con la maggioranza prevista dall'art 1136 co. 2 c.c. nel secondo caso (vd Cass. n. 2635/2021 "Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condòmini per le sole delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale").

Trattandosi nel caso all'esame del giudice di tabelle millesimali originariamente allegate al regolamento condominiale (tabella III) e quindi di natura contrattuale ogni modifica doveva essere assunta all'unanimità dei condòmini o, quanto meno, secondo la più recente impostazione della giurisprudenza di legittimità con la maggioranza qualificata richiesta dall'art 1136 co 2 c.c. purchè la delibera fosse ricognitiva dei criteri legali (vd. Cass. S.U. sent. n. 18477/2010).

Ne deriva che la delibera impugnata, quella del 8.5.2019, anche essa adottata all'unanimità dei presenti che rappresentano i 18/29 dei condòmini e 835,39 millesimi e che riproduce la medesima tabella millesimale come modificata in precedenza, sia affetta da nullità derivata



e quindi va dichiarata nulla nella parte in cui ha recepito la modifica dei millesimi termici per il riparto della spesa per riscaldamento (le nuove tabelle millesimali) senza l'unanimità di tutti i condomini.

I motivi di impugnazione successivi riguardano l'annullabilità della delibera per l'illegittimità dei criteri di calcolo utilizzati.

Infatti, l'impugnazione dei criteri di riparto delle spese che, nel caso in esame combinano valori tabellari a millesimi e valori a consumo, è cosa diversa dalla impugnazione della delibera che modifica la tabella.

Le domande, volte a far valere gli errori di contabilizzazione o l'illegittimità dei criteri di calcolo per il riscaldamento e per il riparto delle spese per il servizio di acqua calda sanitaria o la tardività della convocazione ex art 66 disp att. c.c., e quindi l'annullabilità della delibera impugnata, sono inammissibili perché, per quanto si è detto, proposte oltre il termine di 30 giorni previsti dall'art. 1137 co. 2 c.c.

Da ultimo la parte attrice chiede che il giudice voglia sanzionare il Condominio in forza del disposto dell'art 8 co. 4 bis del D.Lgs n. 20/10 nella parte in cui dispone che "Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio".

Ritiene il giudice che la spiegazione fornita dal Condominio, ovvero quella che fosse necessario attendere il deposito della CTU nella causa pendente tra le parti avente il medesimo oggetto integra, alla luce anche dell'opposizione alla richiesta di rinvio del difensore di parte attrice, la causa di giustificazione di cui all'art 8 co 4 bis richiamato.

3. Le spese sono quindi liquidate come da dispositivo (scaglione fino a 26.000,00 euro al valore medio attesa la complessità della questione) e sono poste per  $\frac{1}{2}$  a carico del condominio convenuto maggiormente soccombente.

Sono compensate per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  attesa la soccombenza della parte attrice in merito alla richiesta di annullabilità della delibera nella parte in cui ha ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni.

**P.Q.M.**





Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

Dichiara inammissibili le domande volte ad annullare la delibera del 8.5.2019;

Dichiara la nullità della delibera del 8.5.2019 del Condominio di [REDACTED] n. [REDACTED] in relazione ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno limitatamente all'applicazione delle nuove tabelle millesimali;

Condanna il convenuto a rifondere all'attore la quota di  $\frac{1}{2}$  delle spese di lite che liquida per l'intero in euro 264,00 per spese e in euro 4835,00 per compensi (di cui euro 875,00 per fase studio, euro 740,00 per fase introduttiva, euro 1600,00 per fase istruttoria ed euro 1620,00 per fase decisionale) oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA ed accessori.

Compensa le spese per  $\frac{1}{2}$ .

Così deciso in Torino in data 8.6.2022.

Il Giudice

Dott. Andrea De Magistris

