



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati:

Dottor Guido Santoro	Presidente
Dottor Dario Morsiani	Consigliere
Dottoressa Loretta Lenzi	Giudice Aus.Est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

definitiva nella causa civile in grado di appello n. 1578/21 R.G., posta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 5 aprile 2022;

promossa da:

██████████
(CF ██████████
rappresentato e difeso dall' Avv. ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Arsiero (VI), Via ██████████ n. ██████████

appellante;

contro:

CONDOMINIO ██████████ in Vicenza, via ██████████
(CF ██████████
rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio di



quest'ultima in Vicenza, [REDACTED]

appellato;

In punto a: appello avverso la sentenza n. 219/2021 del Tribunale di Vicenza, pubblicata il 1° febbraio 2021;

Conclusioni nell'interesse dell'appellante:

"Nel merito:

- Accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 219/2021 emessa dal Tribunale di Vicenza, Dott.ssa Elisa Zambelli, nell'ambito del giudizio R.G. n. 6493/2016, depositata in cancelleria in data 1/02/2021, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado come precisate in sede di precisazione delle conclusioni che qui si riportano: "Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, previe le più opportune declaratorie e provvidenze, voglia l'On.le Tribunale di Vicenza, Nel merito:

- per le causali esposte in fatto e in diritto, pronunciarsi la nullità/annullabilità, delle deliberazioni assembleari impugnate n. 2, 4, 7, 9, rese nell'assemblea condominiale del 7 luglio 2016, per i seguenti motivi:

- delibera di cui ai punti 2 e 4, poiché approvate in violazione del regolamento di Condominio (così come modificato con l'assemblea del 18/04/1991) e della Convenzione pattizia ex art 1123 c.c. inserita nei rogiti di vendita;

- delibera di cui al punto 7, poiché non prevede l'esonero del sig. [REDACTED] dalla partecipazione alle spese che verranno sostenute, in quanto approvate in violazione del regolamento di Condominio (così come modificato con l'assemblea del 18/04/1991) e della Convenzione pattizia ex art 1123 c.c. inserita nei rogiti di vendita;

- delibera di cui al punto 9, la quale, se trattasi di delibera avente ad oggetto la straordinaria manutenzione, poiché approvata con una maggioranza inferiore rispetto a quella prevista dal Regolamento di Condominio e dal codice civile agli artt. 1120 e 1136 c.c.: se trattasi di delibera avente ad oggetto l'ordinaria manutenzione, poiché approvata in violazione del regolamento di Condominio (così come modificato con l'assemblea del 18/04/1991) e della Convenzione



pattizia ex art 1123 c.c. inserita nei rogiti di vendita;

- condannare il condominio convenuto al pagamento delle competenze professionali di causa; oltre spese ed oneri di legge”.

Con vittoria di spese e competenze di lite, relativi ad entrambi i gradi di giudizio”.

Conclusioni nell'interesse dell'appellato:

“NEL MERITO:

1) *rigettare le domande tutte svolte dall'appellante in atto di citazione d'appello previa declaratoria di infondatezza in fatto ed in diritto e, per l'effetto,*

2) *confermare in ogni sua parte la sentenza n. 219/2021 emessa in data 24/01/2021 dal Tribunale di Vicenza nel proc. civ. Cont. n. 6493/2016.*

Con vittoria di spese, competenze ed onorari anche di questo grado di giudizio.”

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e diritto della decisione

1. Il signor ██████████ ha convenuto in giudizio il Condominio ██████████ sito in Vicenza, ██████████ in persona dell'amministratore impugnando alcune deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale di seconda convocazione in data 7 luglio 2016 e, specificamente cinque deliberazioni: l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2015/2016 (punto 2), del bilancio preventivo dell'esercizio 2016/2017 (punto 4), la sistemazione della pompa sommersa (punto 7), la messa a norma dell'autorimessa interrata (punto 8), la sostituzione del portone carraio dell'autorimessa interrata (punto 9).

L'impugnazione era tempestiva, essendo stata notificata la citazione il 28 luglio 2016, quindi entro 30 giorni dalla data dell'assemblea, cui il sig. ██████████ aveva partecipato, votando contro alle delibere che poi aveva impugnato, forte dei propri 631,393 millesimi di proprietà condominiale. Tuttavia, dal momento che i voti favorevoli avevano raggiunto il quorum deliberativo di 334,854 millesimi complessivi, cioè più di 1/3 del valore dell'edificio, era dichiarato a verbale che le delibere in questione erano state approvate a norma dell'art. 1136 co



3 c.c. che recita: “ *L’assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio e un terzo dei partecipanti del Condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell’edificio*” .

La difesa del sig. ██████ anziché immediatamente chiarire in citazione che impugnava le decisioni assembleari dal momento che le delibere in questione non erano state approvate, bensì respinte, anche se le proposte avevano superato il terzo del valore dell’edificio, dal momento che l’attore aveva votato contro le stesse avvalendosi dei propri millesimi pari a circa i due terzi del valore dell’edificio, motivava l’impugnazione con asserite violazioni del regolamento condominiale che riguardavano la presunta esenzione della proprietà ██████ dalle spese condominiali afferenti alla proprietà; solo in comparsa conclusionale la difesa del ██████ chiariva che fra i motivi di impugnazione sussisteva, altresì quello evidentissimo della reiezione delle proposte di deliberazione in seguito al suo reiterato voto contrario.

2. Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo la reiezione delle domande avversarie e la conferma delle delibere impugnate, contestando le motivazioni addotte dal ██████ afferenti alla presunta esenzione della sua proprietà dalle spese condominiali, esenzione che il ██████ aveva inserito in alcuni rogiti di vendita e nel regolamento condominiale allegato agli stessi, ma che il Condominio riteneva pattuizioni nulle, perché potestative, dal momento che la proprietà ██████ rimaneva indenne solamente qualora non avesse locato o ceduto i propri appartamenti; il Condominio depositava altresì sentenza di questa Corte d’Appello, non definitiva, che confermava la invalidità di tali clausole.

3. Il Tribunale, dopo aver prima sospeso le delibere impugnate e aver poi revocato la sospensione, ritenuto che l’eccezione di reiezione delle delibere impugnate per il voto contrario del ██████ fosse stata tardivamente proposta e quindi inammissibile, riteneva infondate le pretese del ██████ di essere tenuto indenne dalle spese condominiali per l’asserita vigenza del regolamento condominiale e sua ritenuta



opponibilità agli attuali condomini (negata dal Tribunale) e pertanto respingeva tutte le domande di parte attrice e confermava la validità delle delibere assunte nell'assemblea di cui è causa.

4. Contro la sentenza n. 219/2021 del Tribunale di Vicenza ha promosso appello ██████████ chiedendo la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, richiesta respinta dalla Corte per l'insussistenza del presupposto del periculum, riguardando l'esecutività della sentenza solamente le spese legali, deducendo sei motivi di impugnazione e precisamente:

"1) omessa valutazione delle maggioranze dell'assemblea del 7.7.2016 – error in iudicando per violazione di legge;

2) sulla convenzione ex art. 1123 c.c e sulla asserita vessatorietà delle clausole;

3) sulla legittimità del regolamento contrattuale di condominio e sulle modifiche ad esso approvate con delibera del 18.4.1991;

5) sulla illegittimità della delibera n. 7 dell'assemblea condominiale impugnata;

6) sulla illegittimità della delibera n.9 dell'assemblea del 7.7.2016" .

5. Si costituiva in giudizio il Condominio il quale chiedeva la reiezione dell'atto di appello e la conferma dell'impugnata sentenza, contestando il primo capo di impugnazione per inammissibilità, in quanto tardivo e gli altri motivi d'appello sulla base della motivazione della sentenza di primo grado.

6. La Corte esamina il primo motivo di appello che è dirimente ai fini del decidere ed è assorbente anche degli altri motivi, dal momento che riguarda l'accertamento dell'approvazione o meno delle delibere impuginate, in relazione all'applicazione dell'art. 1136 co 3 c.c., norma che regola, fra l'altro, il quorum deliberativo delle deliberazioni condominiali, ai fini del decidere se le proposte formulate all'assemblea siano state approvate o meno. Dal momento che l'attore appellante ha tempestivamente impugnato le deliberazioni assembleari, seppure con altre motivazioni, dopo aver votato contro le stesse, il Tribunale avrebbe dovuto in primo luogo, esaminare la premessa logica della impugnazione, cioè l'approvazione delle delibere, per poi passare ai motivi di impugnazione delle stesse, in



quanto ritenute dall'attore illegittime; si trattava quindi di esaminare non soltanto le ragioni giuridiche fatte valere espressamente dall'attore, ma anche quelle altre che, seppure non specificamente dedotte o enunciate, costituivano tuttavia premesse necessarie dell'accertamento richiesto, in quanto si ponevano (e si pongono) come precedenti logici della decisione da assumere.

La difesa del [REDACTED] con l'atto di impugnazione ha motivato le ragioni per le quali aveva votato contro le deliberazioni che erano state assunte dal Condominio e che il Condominio aveva dichiarato approvate perché era stato raggiunto e superato il quorum deliberativo di un terzo del valore dell'edificio, trascurando il fatto fondamentale che invece tali deliberazioni erano state respinte per il voto contrario espresso da quasi due terzi del valore dell'edificio stesso.

Su questo punto nessun dubbio è possibile, dalla semplice lettura dell'art. 1136, il quale precisa che *“ la deliberazione è valida se approvata ”*, cioè se in primo luogo il voto favorevole ha superato il voto contrario, aggiungendo poi *“ dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio ”*.

Nel caso che ci occupa la maggioranza degli intervenuti non ha votato a favore delle proposte impugnate; si è raggiunto altresì il quorum di più di un terzo dei millesimi, ma nessuna delle delibere impugnate è stata approvata, come erroneamente indicato nel verbale agli atti, perché nel medesimo verbale è ben chiarito che in ogni votazione relativa alle delibere che ci occupano il [REDACTED] ha votato contro, esprimendo quasi i due terzi del valore dell'edificio e quindi respingendo le proposte di deliberazione. Correttamente parte appellante ricorda Cass. n. 16388/2020 che afferma: *“ occorre infatti ribadire che la regola posta dall'art. 1136 co 3 cc deve essere intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore...”*, richiamando altresì precedente conforme giurisprudenza della Suprema Corte.

In sostanza, perché le delibere in questione potessero essere dichiarate approvate, il sig. [REDACTED] avrebbe dovuto astenersi, oppure non partecipare all'assemblea, ovvero non impugnare le deliberazioni assunte; mentre è avvenuto il contrario: [REDACTED] ha



partecipato all'assemblea, ha votato contro e poi ha impugnato tempestivamente chiedendo l'annullamento delle delibere stesse. La violazione del quorum deliberativo non costituisce causa di nullità delle deliberazioni, bensì causa di annullabilità, come la mancanza del quorum costitutivo; ma il caso che ci occupa è diverso, perché non si tratta di violazione del quorum deliberativo: le delibere sono state respinte e non approvate come erroneamente dichiarato nel verbale dal Condominio. Parte appellante impugnandole ha richiesto l'accertamento della loro invalidità e il Tribunale avrebbe dovuto effettuare uno scrutinio prodromico relativo all'approvazione o reiezione delle delibere stesse, prima di passare all'esame dei motivi sostanziali di annullabilità dedotti da parte attrice; inoltre nell'atto di citazione, allegando il verbale dell'assemblea, parte attrice aveva esposto i fatti che erano intervenuti, cui il Tribunale avrebbe dovuto applicare le norme giuridiche pertinenti; altresì la statuizione del Tribunale era destinata a coprire il dedotto e il deducibile, cioè anche quei motivi non esplicitamente espressi dall'attore che comunque avrebbero dovuto essere oggetto di preliminare scrutinio da parte del giudicante. Infine, le conclusioni esposte in primo grado da parte attrice prevedevano: "pronunciarsi la nullità / annullabilità delle deliberazioni assembleari impugnate..." , obbligando così il Giudice di primo grado all'esame preliminare della validità formale delle deliberazioni impugnate.

Il primo motivo di impugnazione viene quindi accolto, con assorbimento di tutti gli altri motivi, atteso che la Corte accerta che tutte le deliberazioni impugnate in appello, cioè il punto 2, il punto 4, il punto 7 e il punto 9 (essendo stato abbandonato il punto 8) sono state respinte con il voto maggioritario del ██████ espresso in assemblea e non approvate come erroneamente indicato nel verbale, sicché il ██████ non ha interesse ad alcuna ulteriore statuizione, perché funzionale all'annullamento delle delibere, già ottenuto con la reiezione delle stesse.

7. All'accoglimento dell'appello consegue la riforma dell'appellata sentenza; le spese legali del primo grado, come liquidate dal Tribunale in euro 4.355 oltre accessori, vengono poste a carico del Condominio e a favore del ██████ con obbligo di restituzione a quest'ultimo di quanto eventualmente già corrisposto. Le spese del



grado di appello seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo sulla base del DM 55/14 e novellazioni.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia definitivamente pronunciando ogni altra domanda ed eccezione reietta, accoglie l'appello e in riforma dell'appellata sentenza annulla le deliberazioni condominiali impugnate relative all'assemblea del 7 luglio 2016, come da motivazione.

Condanna parte appellata a rifondere a parte appellante le spese del primo grado del giudizio quantificate in euro 4.355 oltre accessori, disponendo la restituzione al sig. [REDACTED] di quanto eventualmente da lui corrisposto a questo titolo.

Condanna parte appellata a rifondere a parte appellante le spese del grado di appello che quantifica in euro 3.000, oltre spese generali 15%, CPA ed IVA di legge.

Così deciso in Venezia, lì 22 settembre 2022.

Il Presidente
Dottor Guido Santoro

Il Giudice Ausiliario
Avv. Loretta Lenzi

