

**Tribunale di Genova - Sezione III civile - Sentenza 9 luglio 2015 n. 2238**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI GENOVA

TERZA SEZIONE CIVILE

In persona del giudice dott. Giovanna Cannata ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 13613/2013 promossa da:

RA.GI., elettivamente domiciliato in VIA (...) GENOVA, presso lo studio dell'avv. PE.PA., che lo rappresenta e difende in forza di mandato in atti.

PARTE ATTRICE

CONTRO

COND. (...) elettivamente domiciliato in VIA (...) GENOVA presso lo studio dell'avv. GH.FR., che lo rappresenta e difende in forza di mandato in atti.

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI

per parte attrice: "Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, previa sospensione dell'efficacia della delibere assunte in data 16.9.2013, dichiarare nulle e/o annullabili o comunque invalide e/o inefficaci e/o illegittime perché contrarie alla legge le delibere adottate in data 16.9.2013 punti 1), 3) e 6) dell'Odg dall'assemblea straordinaria del Condominio di Via (...) in Recco.

Vinte le spese di lite".

per parte convenuta: "Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, respingere l'impugnazione ex adverso proposta e tutte le domande svolte dall'attore in quanto infondate in fatto e in diritto. Vinte le spese."

MOTIVAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Ra.Gi. quale proprietario dell'immobile ad uso negozio sito in Recco via (...) facente parte del Condominio di via (...) ha impugnato la delibera assunta in data 16/9/2013 relativamente ai punti 1-3-6 dell'o.d.g. assumendone l'illegittimità per i seguenti motivi:

in primo luogo perché le delibere non contengono l'indicazione nominativa dei condomini votanti; in secondo luogo in quanto il rendiconto consuntivo non è stato redatto secondo le previsioni di cui all'art. 1130 bis c.c. come riformato;

nel merito: in quanto venivano ripartite anche a suo carico spese inerenti la fornitura e installazione del portone e spese inerenti "diritti di segreteria per ritiro provvedimento relativo al condono" riguardanti il vano scala e ascensore, spese non dovute in quanto relative a beni comuni non fruiti dall'attore;

inoltre quanto al punto 3 dell'o.d.g. in quanto non veniva indicata la maggioranza di nomina dell'amministratore nominato, peraltro, per un periodo di due anni in violazione all'art. 1129 c. 10 c.c. come riformato, infine, quanto al punto 6 dell'o.d.g. per nullità avendo l'assemblea deliberato l'autorizzazione all'allargamento del cancello di una condomina includendovi una parte dei muri perimetrali in violazione dell'art. 1108 c.c.

Parte convenuta ritualmente costituita, contestava quanto ex adverso dedotto assumendo che: le delibere erano state assunte all'unanimità dei presenti individuati nel verbale stesso; che non sussiste la violazione dell'art. 1130 bis c.c. trattandosi di rendiconto relativo ad esercizio 2012-2013 con termine di esercizio al 30/4/2013 e quindi formatosi in epoca precedente all'entrata in vigore della riforma; che legittimamente erano state imputate anche al Ra. le spese contestate; che quanto al punto 3 dell'o.d.g. la materia del contendere è cessata in quanto l'assemblea provvedeva a ratificare la nomina dell'amministratore come da delibera in data 5/2/2014; che i muri di confine dei giardini pertinenziali non sono condominiali e, comunque, validamente è stata assunta la delibera autorizzativa. Concludeva quindi per il rigetto integrale delle avversarie domande. La domanda è infondata e pertanto deve essere rigettata.

In primo luogo è infondata la domanda relativamente ai lamentati vizi formali (mancata indicazione dei condomini e dei millesimi di proprietà votanti in relazione ai singoli ordini del giorno) in quanto dal verbale prodotto risulta che le delibere, quanto meno relativamente ai punti 1 e 6 dell'o.d.g. sono state assunte all'unanimità dei partecipanti all'assemblea indicati in modo analitico nel verbale stesso.

Quanto al punto 1 dell'o.d.g. parte attrice ha lamentato la violazione dell'art. 1130 bis c.c. Si osserva innanzi tutto che il rendiconto è relativo all'esercizio 1/5/2012-30/4/2013 e, pertanto, precedente all'entrata in vigore della L. 11/12/2012 n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013) la quale pacificamente non ha efficacia retroattiva.

Inoltre, come rilevato da parte convenuta, il rendiconto presenta l'indicazione di tutte le spese dell'esercizio sia con riferimento alla data di registrazione del documento di spesa che alla data di pagamento. Nel riparto sono indicati i versamenti effettuati nell'esercizio da tutti i condomini, la posizione degli stessi con riferimento al saldo dell'esercizio precedente, il saldo consuntivo dei singoli condomini ed il saldo di gestione complessiva che alla data del 30 aprile 2013 era pari ad Euro 10.331,28 per crediti verso condomini, come meglio individuati nel riparto stesso. Sono inoltre indicati i dati del riepilogo finanziario dell'esercizio.

Peraltro, la Corte di Cassazione ha statuito che "l'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci della società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e uscita con le relative quote di ripartizione (Cass. 20.4.1994 n. 374). Il bilancio in oggetto corrisponde ai requisiti indicati.

Le voci di bilancio contestate sono relative al rifacimento del portone e alle spese per la pratica di condono edilizio relativa al vano scale e ascensore ripartite anche a carico dell'attore che contesta di essere debitore atteso che è proprietario di un negozio e che conseguentemente non utilizza tali beni comuni.

La doglianza è infondata. Invero, si tratta di spese effettuate per la conservazione della cosa comune che pertanto sono dovute in ragione dell'appartenenza e si distribuiscono proporzionalmente alle quote, mentre le spese d'uso, traendo origine dal godimento soggettivo e personale si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso indipendentemente, quindi dalla misura proporzionale dell'appartenenza, (cfr Sez. 2, Sentenza n. 5179 del 29/04/1992: "In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità fra spese ed uso di cui al secondo comma dell'art. 1123 cod. civ., secondo cui le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dello edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, comporta che ove la possibilità dell'uso sia esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condomino, va escluso anche l'onere del condomino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio. (Nella specie la C.S. in base all'enunciato principio ha confermato la decisione del merito che aveva escluso che i proprietari di negozi fossero tenuti a concorrere nelle spese relative ai servizi condominiali di giardinaggio, piscine e portineria cui non avevano accesso)."

Nella specie, non vi è dubbio che il portone costituisce bene comune ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c. con la conseguenza che ai sensi dell'art. 1123 c.c. le spese per la manutenzione e conservazione di tale bene, ivi compresa la loro sostituzione, vanno ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà come correttamente è stato effettuato in sede di riparto.

Alle medesime conclusioni deve giungersi relativamente alle spese per il condono edilizio. Indipendentemente dalle finalità e dalla porzione di bene interessato dal provvedimento amministrativo si tratta di spesa inerente la conservazione del bene comune, avente riflessi anche sulla commerciabilità delle singole unità immobiliari.

Peraltro, l'art. 4 del regolamento di condominio non pare derogare a tale principio atteso che dal tenore letterale della norma deve intendersi le spese di gestione e consumo di tali beni non anche quelle di conservazione e manutenzione essendo specificato che la concorrenza a tali spese è giustificato dall'uso diverso che ne venga fatto come si evince dal contenuto dell'ultimo comma. Sul punto 3 dell'o.d.g. deve essere dichiarata cessata la materia del contendere. Parte convenuta ha prodotto verbale di assemblea in data 5/2/2014 nella quale

viene deliberata nuovamente la nomina dell'amministratore con l'indicazione dell'unanimità del voto dei presenti (pure indicati nell'intestazione del verbale).

Sul punto si osserva che "La cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale, dedotta in giudizio, e precisino al giudice conclusioni conformi in tal senso. Ne consegue che l'allegazione di un fatto sopravvenuto, assunto da una sola parte come idoneo a determinarla - e oggetto di contestazione dalla controparte - comporta la necessità che il giudice ne valuti l'idoneità a determinare cessata la materia del contendere e, qualora non la reputi sussistente, pronunci su tutte le domande e le eccezioni delle parti."

(Sez. I, Sentenza n. 2063 del 30/01/2014).

Peraltro, "In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere" (Sez. 2, Sentenza n. 11961 del 28/06/2004).

Nella specie, occorre pertanto verificare se la nuova delibera, che ha sostituito quella impugnata, sia stata adottata in conformità alla legge ed in modo tale da eliminare i vizi da cui risultava affetta la precedente, così come dispone l'art. 2377 c.c. per le deliberazioni delle assemblee delle società. La risposta è positiva.

In particolare la assemblea del 5/2/2014 risulta validamente costituita.

La nomina dell'amministratore in mancanza di specificazioni o deroghe evidenziate dalla assemblea deve ritenersi avvenuta per il termine annuale di legge. In merito punto 6 dell'o.d.g. si osserva quanto segue.

Come statuito dalla Corte di Cassazione con orientamento ormai univoco e costante, occorre distinguere tra le innovazioni - configurate dalla nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria - che debbono essere deliberate dalla assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti (art. 1120 c. 1 c.c.) e le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c. che possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse e a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso, per le quali non è necessaria la preventiva approvazione dell'assemblea. (Cass. sez. II, 20/2/1997, n. 1554; Cass. Sez. II, 12/2/1998, n. 1499). Sez. 2, Sentenza n. 4314 del 26/03/2002; Sez. 2, Sentenza n. 16097 del 27/10/2003: "In tema di condominio, il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà

esclusiva ), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale. In particolare è stata riconosciuta la natura di modifica ex art. 1102 c.c. (e non già di nuova opera) alla apertura, nel muro perimetrale condominiale in corrispondenza della proprietà esclusiva, da parte del condomino, di porte e finestre e vetrine di esposizione, con il solo limite di non alterare la normale destinazione e senza pregiudicare la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale (cfr. oltre Cass. citata; Cass. sez. II, 26/3/02, n. 4314; Cass. sez. II, 27/19/03, n. 16097; Cass. sez. II, 17/2/05, n. 3265).

Nella specie, la condomina Pa.Si. è stata autorizzata dalla assemblea, all'unanimità dei presenti, ad allargare il cancello sito su via (...) contraddistinto con il civico (...).

Tale intervento non ha apportato modifiche all'entità materiale del bene comune né pregiudicato la facoltà per gli altri condomini di utilizzare il muro.

In primo luogo si osserva che la natura condominiale del muro in oggetto pare discendere dalla circostanza che si tratta di manufatto posto a delimitazione del terreno adibito a giardino adiacente all'appartamento di una condomina.

D'altra parte l'atto prodotto da parte attrice (doc 5), peraltro di difficile lettura, nulla indica sul punto.

In ogni caso, si osserva che parte attrice non ha fornito alcun elemento di prova da cui dedurre l'entità dell'allargamento del cancello con la conseguenza che non è possibile valutare l'entità dell'opera realizzata; che il muro perimetrale è già utilizzato per l'apertura di cancelli che conducono nelle singole proprietà private; che la apertura così come realizzata non altera in alcun modo il decoro architettonico del palazzo.

La domanda anche relativamente a tale aspetto deve pertanto essere rigettata. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico dell'attore così come liquidate in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 (scaglione di riferimento da Euro 5.200,01 a Euro 26.000,00).

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, azione ed eccezione:

rigetta la domanda relativamente ai punti 1 e 6 dell'o.d.g. del verbale di assemblea in data 16/9/2013;

dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione al punto 3 dell'o.d.g.; condanna RA.GI. al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio convenuto che liquida in Euro 4.835,00 oltre spese generali, IVA e accessori di legge.

Così deciso in Genova il 9 luglio 2015.

Depositata in Cancelleria il 9 luglio 2015.