

Autorità: Tribunale Lucca

Data: 23/12/2015

n. 2210

Classificazioni: TRASCRIZIONE - Nota di trascrizione

TRIBUNALE DI LUCCA

Verbale con sentenza in udienza ex art. 281-sexies c.p.c. nella seguente causa:

- R.G. N. 1742/2008

- giudice:

dott.ssa Si. Mo.

- ricorrente:

A. P., cod. fisc. (omissis...), rappresentato e difeso dagli Avv.ti Piero Susini e Pier Luigi Pellini, elettivamente domiciliato in L. presso lo studio del secondo difensore, come da procura rilasciata a margine del ricorso introduttivo

- resistente:

CONDOMINIO VIA (omissis...) L., in persona dell'Amministratore pro tempore, Rag. R. F., elettivamente domiciliato in L. presso lo studio dell'Avv.

R. Coli, che lo rappresenta e difende come da procura rilasciata a margine della comparsa di costituzione e risposta

Udienza del 23 dicembre 2015

Sono presenti l'Avv. Pier Luigi Pellini per il ricorrente e l'Avv. R. Coli per il Condominio resistente.

Sono presenti i dottori Martina Cotrozzi e Alessandro Coli ai fini della pratica professionale.

Il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, visto l'art. 281-sexies c.p.c., invita le parti a discutere la causa.

I procuratori delle parti si riportano alle conclusioni precisate all'udienza del 25.09.2015.

Il Tribunale, in persona del giudice istruttore in funzione di giudice monocratico, pronuncia la seguente sentenza, della quale viene data immediata lettura con contestuale deposito in cancelleria.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Fatto

Posizione delle parti

Con ricorso depositato in data 16.04.2008, P. A. impugnava la delibera assembleare adottata il 17.03.2008 dal Condominio Via (omissis...) L., con la quale erano state approvate, a maggioranza dei presenti, le tabelle millesimali ed il bilancio consuntivo relativo al periodo 31.10.2004 – 31.12.2007, basato su tali tabelle, assumendo: la nullità della delibera assembleare di approvazione di tali tabelle in quanto non era stata approvata da tutti i condomini; l'assenza dei conteggi indispensabili per verificare la corretta compilazione delle tabelle; l'erroneità del bilancio consuntivo, poichè approvato sulla base di tabelle non idonee e altresì viziato da un errore di conteggio. Chiedeva, quindi, di “verificare se le tabelle millesimali approvate a maggioranza, con evidente nullità, nell'assemblea del 17 marzo 2008 siano idonee in riferimento alla situazione attuale del condominio, disporre l'adozione soltanto in caso di risposta affermativa, ordinando invece una nuova compilazione in caso di esito negativo, a spese del condominio”, nonchè annullarsi la delibera assembleare nella parte in cui era stato approvato il bilancio consuntivo.

Notificato il ricorso e il decreto di fissazione dell'udienza di discussione al resistente, questo si costituiva in giudizio contestando in toto l'impugnativa della delibera assembleare. Concludeva quindi, in tesi, per il rigetto del ricorso; in ipotesi, per la emendazione del solo errore relativo

alla misura della ripartizione delle spese condominiali del loggiato e della chiostra attribuita al ricorrente nel bilancio consuntivo relativo al periodo 31.10.2004 – 31.12.2007; in ulteriore ipotesi, nel caso in cui si proceda alla compilazione di una nuova tabella millesimale, per la integrazione del contraddittorio con tutti i condomini.

Con ordinanza del 21.02.2011 veniva disposta l'integrazione del contraddittorio con tutti i condomini, la domanda attrice dovendosi qualificare come richiesta di revisione delle tabelle millesimali per l'ipotesi in cui venga accertata la non rispondenza delle stesse alla situazione attuale del Condominio.

Diritto

Motivi della decisione

§ 1. Occorre innanzitutto procedersi alla qualificazione giuridica della domanda attrice, stante l'eccezione di parte convenuta (reiterata nelle note conclusive) secondo la quale il ricorrente si sarebbe limitato ad eccepire la nullità delle tabelle millesimali, e non anche a chiederne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. del codice civile.

La contestazione non coglie nel segno e va senz'altro disattesa poichè, dalla semplice lettura delle conclusioni del ricorso introduttivo (sopra riportate testualmente), emerge inequivocabilmente che il P. ha chiesto – oltre all'annullamento della deliberazione assembleare nella parte in cui viene approvato il bilancio consuntivo – che venga previamente accertata la corrispondenza delle tabelle adottate alla situazione attuale del Condominio, disponendosene l'adozione solo in caso affermativo ed ordinandosene invece una nuova compilazione in caso di esito negativo. Ne discende, pertanto, che l'oggetto di questo giudizio è anche (e soprattutto) la verifica della correttezza delle tabelle millesimali approvate dalla maggioranza dei condomini, delle quali viene chiesta la revisione in caso di accertata fondatezza delle doglianze attoree.

§

2. Va inoltre fatta chiarezza in ordine alla necessarietà o meno dell'unanimità dei consensi ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali, attesa l'eccezione di nullità della delibera assembleare sollevata sul punto dal ricorrente.

Al riguardo si richiama il consolidato orientamento della Suprema Corte secondo il quale l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, fonte che è costituita dalla legge stessa, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica (cfr., ex plurimis, Cass. 26.02.2014 n. 4569).

L'eccezione di nullità della delibera assembleare sollevata dal ricorrente per non essere stata l'approvazione delle tabelle millesimali deliberata da tutti i condomini è dunque infondata.

§

3. Al fine di accertare la correttezza o meno delle tabelle millesimali adottate con la delibera impugnata è stata disposta una consulenza tecnica d'ufficio, all'esito della quale è emerso che la ripartizione millesimale adottata dal Condominio all'assemblea del 17.03.2008 “si basa su una consistenza immobiliare che in parte non rispecchia l'attuale suddivisione e titolarità delle varie unità immobiliari nè la loro effettiva destinazione”.

Il C.T.U., geom. Bernardino De Maria, ha quindi proceduto ad elaborare una nuova ripartizione millesimale coerente allo stato di fatto attuale, alla quale le parti hanno concordemente dichiarato di aderire.

Attese le conclusioni congiunte delle parti sul punto, va disposta l'adozione, da parte del Condominio Via (omissis...) L., delle tabelle millesimali elaborate dal C.T.U. nella relazione peritale del 19.07.2014, da intendersi richiamata per relationem.

§

4. Sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite, sia in ragione della reciproca soccombenza (il ricorrente sulla domanda di nullità della delibera assembleare e sulla pretesa debenza di minori somme per oneri condominiali, la c.t.u. avendo dimostrato il contrario; il resistente sulla correttezza delle tabelle millesimali), sia in ragione del comportamento processuale tenuto dal ricorrente il quale, pur avendo dato impulso al giudizio, ha illegittimamente ed incomprensibilmente posto in essere ostacoli al regolare svolgimento delle operazioni peritali costringendo il C.T.U. a chiedere una proroga e questo giudice ad adottare un provvedimento di ammonimento. Le spese della c.t.u. vanno viceversa poste a carico del Condominio convenuto, con ripartizione tra tutti i condomini (compreso il ricorrente), l'accertamento peritale e le tabelle elaborate dal consulente essendo stati effettuati nell'interesse di tutti i condomini.

PQM

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del giudice istruttore in funzione di giudice monocratico, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinta:

- 1) annulla la deliberazione assembleare adottata in data 17.03.2008 dal Condominio Via (omissis...) L., nella parte in cui stabilisce l'adozione delle tabelle millesimali;
- 2) dichiara che le tabelle millesimali che deve adottare il Condominio Via (omissis...) L. sono quelle elaborate dal C.T.U., geom. Bernardino De Maria, nella relazione peritale del 19.07.2014, qui da intendersi richiamata per relationem;
- 3) compensa integralmente le spese di lite tra le parti;
- 4) pone definitivamente a carico del Condominio convenuto, con ripartizione tra tutti i condomini (compreso il ricorrente), le spese della c.t.u.

Lucca, 23 dicembre 2015

Note

Utente: toswe01 TOSETTO WEIGMANN E ASSOCIATI - www.iusexplorer.it - 01.02.2016