

Tribunale di Savona, Sent., 16.02.2018

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI SAVONA

In persona del Giudice Dott. Fabrizio Pelosi

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa tra:

A.T., rappresentata per procura a margine della citazione dall'avv. .... .

ATTORE

CONTRO

Complesso residenziale "I. B. L. Q. I P." G. via del G., difeso dagli Avv.ti ..... per mandato in calce  
alle comparse di costituzione

CONVENUTI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

A.T. è proprietaria dell'immobile sito in G., via del G. 146-148 fg (...), mapp. (...), sub (...).

Il complesso residenziale ha chiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo 1331/16 nei confronti della predetta avente ad oggetto il pagamento della somma di Euro 7.101,11 quali somme a debito risultanti dal bilancio consuntivo 2015 e preventivo 2016.

Quest'ultima ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo opposto, evidenziando di essere estranea al condominio in questione, in quanto l'immobile di sua proprietà ne era stato distaccato sin dagli anni 80', tant'è che la stessa non era mai stata convocata per le assemblee condominiali.

Ha, quindi, chiesto la revoca del decreto ingiuntivo.

Il condominio si è costituito in giudizio, chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

In particolare, questo ha evidenziato che la sig.ra T. era comproprietaria di diversi beni condominiali, come si evinceva sia dal regolamento contrattuale, che dal fatto che la delibera con la quale l'assemblea condominiale nel 1980 aveva autorizzato il distacco dal condominio dell'immobile attoreo era nulla.

Ha, poi, evidenziato che il Tribunale di Savona con le sentenze 669/14, 94/15 e l'ordinanza del 13 luglio 2012 aveva accertato che gli immobili in esame erano parte di un unico condominio.

La causa è stata istruita unicamente con prove documentali.

All'esito, le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe.

Per comprendere meglio lo stato dei luoghi è opportuno riferirsi alla planimetria allegata al regolamento condominiale prodotta da parte convenuta ed alla foto all. L. Qui vengono indicati 6 edifici, ciascuno indipendente dagli altri e collegati da stradine pedonali.

Gli edifici contrassegnati con le lettere A - B - C - D costituiscono il "B."; l'edificio contrassegnato con la lettera E è denominato "L. Q.", mentre l'edificio contrassegnato con la lettera F è denominato "I P.".

Si è, quindi, in presenza di diversi edifici, tra cui quello dell'attrice.

Il codice civile, nel dettare la disciplina del condominio negli edifici (articoli 1117-1139 c.c.), almeno fino alla riforma del 2012, ha fatto riferimento esclusivo ad un unico edificio, che abbia al suo interno tutto ciò che serve per il godimento delle unità immobiliari.

Tuttavia, la dottrina e la giurisprudenza hanno ritenuto possibile configurare anche il supercondominio o condominio orizzontale. Questo è costituito, appunto, da complessi edilizi formati da più fabbricati, tra loro collegati da beni e servizi funzionali al miglior godimento delle unità immobiliari che li compongono.

Non è richiesto, perché sia configurabile il supercondominio l'omogeneità dei suoi componenti. Ciò comporta che il supercondominio può essere costituito anche, ad esempio, da uno o più edifici strutturati a villette a schiera e uno o più edifici in condominio.

Ciò che, quindi, caratterizza il supercondominio è l'esistenza di parti che servono all'uso comune per un miglior godimento delle proprietà esclusive.

Non è dubbio che tale situazione sia riscontrabile anche nel caso di specie.

Parte attrice ha, infatti, evidenziato che il 28 settembre del 1980, l'assemblea condominiale, all'unanimità dei presenti, rappresentanti 663,65/1000, approvò il distacco del condominio I P. dal riscaldamento condominiale e dal giardino.

Bisogna valutare se tale delibera ha comportato o meno lo scioglimento del supercondominio, soddisfacendo o meno le condizioni di cui all'art. 61 disp. att. c.c. La risposta deve essere negativa.

La delibera autorizzò la proprietà de "I P." solo al distacco dal riscaldamento.

Rimasero, invece, in comune una serie di beni e di servizi quali quelli indicati dall'art. 1 del regolamento contrattuale prodotto in causa, diversi dal riscaldamento (strade interne di accesso alle unità immobiliari, illuminazione, ecc.). Tale regolamento deve considerarsi vincolante anche per parte attrice che, al momento dell'acquisto, per effetto della trascrizione e, quindi, divenne condomina (o supercondomina) per i beni ivi indicati dall'art. 1.

"Nei casi di scioglimento del condominio mediante deliberazione della assemblea e Costituzione di condominii separati con il permanere in comune fra gli originari partecipanti di alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ., la disciplina condominiale unitaria persiste riguardo a dette cose, con la conseguenza che resta attribuito all'assemblea unitaria originaria - ed esula dai poteri delle assemblee dei condominii separati - il provvedere all'approvazione delle spese ad esse relative (concernenti, nella specie, gli impianti di riscaldamento, di forza motrice ed idrico) e alla loro ripartizione fra i condominii (Cass. 1440/81).

"Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la Costituzione di condomini separati, ma siano lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario, alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ. (quali locali di portineria, caldaie, impianti idrici ecc), queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici (nella specie, al fine della validità delle delibere assembleari), la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, servite da quelle cose, si trovino in edifici distinti, ed inoltre non trova deroga, con riguardo al caso specifico della sopravvenuta divisione di un edificio originariamente unico, nelle norme dettate dai citati artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.. (Cass. 65/80).

Parte attrice ha riconosciuta di essere comproprietaria di alcuni beni supercondominiali, ma ha sostenuto di partecipare alle relative spese versandole al Supercondominio residence G. G. C. 2.

Non ha, però, dimostrato come tale secondo supercondominio sia subentrato all'opposto nella gestione di tali beni e come, quindi, si sia realizzato materialmente tale trasferimento.

Peraltro, parte convenuta ha contestato tali circostanze evidenziando, all'opposto, che "il Comprensorio "Residence G. G. C. 2" si occupa della manutenzione ordinaria (pulizia ed illuminazione) della strada principale (denominata via del G.) che attraversa il Complesso Residenziale "I. B.", "L. Q.", "I P.", mentre il suddetto condominio si occupa al contrario della manutenzione ordinaria (pulizia ed illuminazione) delle strade pedonali che attraversano il Complesso medesimo.

Tutta la manutenzione straordinaria (rifacimento dei sedimi delle strade, pulizia e la manutenzione delle griglie di scolo ivi presenti) sia della strada principale (Via del G.) sia delle strade pedonali sono esclusivamente di competenza del Complesso Residenziale "I. B.", "L. Q.", "I P."

Né rileva che l'opponente non fu mai chiamata a partecipare alle delibere assembleari: ciò non vale certo come dismissione tacita del supercondominio, dovendo essere rispettate le condizioni di cui all'art. 61 disp. att. c.c. per sciogliere il condominio, mentre, nel caso di specie, la convocazione è atto dell'amministratore.

Inoltre, non è questa la sede per valutare l'eventuale invalidità delle delibere da cui deriva il credito azionato: "L'annullamento della delibera assunta dall'assemblea dei condomini, derivante dall'omessa convocazione di uno di essi, può ottenersi solo con il tempestivo esperimento di un'azione "ad hoc", non potendo tale doglianza formare oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea medesima. (Cass. 22573/ 16).

"In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea (Cass. 17486/06).

Del resto, l'omessa convocazione del condomino è motivo di annullamento e non di nullità (Cass. Sez. Un. 4806/05).

La conclusione qui proposta trova conferma nelle sentenze e nei provvedimenti richiamati da parte convenuta.

Ne discende che parte attrice non può chiamarsi fuori dalla compagine supercondominiale.

Infine, parte attrice ha sostenuto che non era chiaro quali fossero le spese condominiali addebitate e quale ne era la causale; a tal fine, ha prodotto la missiva con cui erano state chieste gli oneri condominiali che conteneva unicamente l'importo. Tuttavia, in tale missiva non è necessario dettagliare più specificamente gli importi, la cui causale ben può essere esaminata sulla base della documentazione condominiale che il condomino ha diritto di vedere.

Ne discende che la richiesta di ctu deve essere respinta in quanto esplorativa, così come la richiesta ex art. 210 c.p.c.

E' principio pacifico in giurisprudenza che tale istanza deve essere respinta quando la parte fosse in grado di procurarsi la documentazione già fuori dal processo e, quindi, l'ordine ex art. 210 c.p.c. non sia indispensabile.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate avendo riguardo ai parametri minimi del valore 5.201-26.000, tenuto conto della non particolare complessità della causa e del valore prossimo ai minimi dello scaglione di riferimento.

P.Q.M.

Respinge l'opposizione e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo 1331/16;

condanna A.T. a rifondere a Complesso residenziale "I. B. L. Q. I P." G. via del G. le spese di lite, spese che liquida in Euro 3.972,00 per compensi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge;

Così deciso in Savona, il 13 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 16 febbraio 2018.