

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia ha ad oggetto l'impugnativa della delibera assembleare assunta in data 12 novembre 2015 dal Condominio convenuto; impugnativa proposta da parte degli attori, Ga. e Mo., proprietari di unità immobiliari site nello stabile predetto.

In particolar modo le parti attrici impugnano: (i) la delibera assembleare con la quale è stata accordata una riduzione delle spese di riscaldamento del 35% in favore della condomina Mo., in particolare in quanto, ad avviso delle parti attrici, tale delibera sarebbe stata assunta in violazione dell'art. 9 del regolamento condominiale ed avrebbe comportato un aggravio delle spese di riscaldamento in capo agli altri condomini; (ii) la delibera assembleare con la quale è stato approvato il rendiconto consuntivo relativo all'anno 2014, posto che lo stesso, secondo gli attori, non sarebbe conforme al disposto di cui all'art 1130-bis c.c. Inoltre si contesta l'assenza delle "pezze giustificative" e della documentazione contabile a supporto della formazione del rendiconto, nonché la legittimità della posta di debito indicata nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 2014 per l'importo di € 33.125,89 nei confronti dello Studio Pa.; (iii) la delibera assembleare con cui il Condominio autorizza un'azione giudiziaria nei confronti della condomina Ga. in quanto le parti attrici ritengono che tale argomento non fosse posto all'ordine del giorno e inoltre non riguardasse la gestione del Condominio e le attribuzioni dell'assemblea di cui all'art, 1135 c.c

Sostiene, di contro, il convenuto Condominio che l'aver accordato alla Mo. una riduzione del 35% delle spese di riscaldamento non violerebbe l'art. 9 del regolamento condominiale, il quale si limita ad imporre ai condomini di non utilizzare forme diverse di riscaldamento rispetto a quella condominiale e non comporterebbe alcun aggravio di spesa per gli altri condomini, in quanto l'immobile della Mo. non è occupato da circa 2 anni e i corpi scaldanti non sono stati completamente chiusi al solo fine di evitare che il mancato riscaldamento dell'unità della Mo. possa incidere negativamente sul riscaldamento degli altri appartamenti a questo adiacenti.

Il Condominio rappresenta poi che l'amministratore avrebbe messo a disposizione dei condomini tutta la documentazione contabile relativa al rendiconto consuntivo 2014 informandoli della possibilità di visionare la stessa nell'avviso di convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare in merito al 3 giugno 2015 e al 4 giugno 2015. Sempre secondo parte convenuta, il debito verso lo studio Pa. deriverebbe da anticipi che quest'ultimo ha sostenuto per spese di competenza del Condominio, le quali sono state regolarmente documentate e approvate dall'assemblea dei condomini nel corso degli anni precedenti; pertanto la posta inserita nello stato patrimoniale pari ad € 33.125,89 sarebbe da ritenersi perfettamente legittima. Infine, la de-

libera adottata dall'assemblea di condominio con riferimento all'azione legale da intraprendere nei confronti della Ga. sarebbe pienamente legittima, in quanto finalizzata a determinare il riconoscimento giudiziale della proprietà condominiale del locale sottotetto e che la stessa sarebbe da ricomprendersi quale "deliberazione conseguente" in relazione al punto sub n. 4 previsto all'ordine del giorno dell'assemblea del 12 novembre 2015.

Il primo motivo d'impugnazione appare fondato.

È noto che, sul tema del distacco da parte di un condomino dal servizio e dall'impianto condominiale di riscaldamento, l'art. 1118 c.c., al quarto comma, recependo la giurisprudenza di legittimità (Cass., 29 settembre 2011, n. 19893), è venuto a stabilire, per effetto della riforma approvata nel 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, che "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Nella specie, è pacifico che la delibera in oggetto è stata presa in assenza della prova che il distacco non determinasse squilibri e, soprattutto, in assenza, a ben vedere, di un vero e proprio distacco, atteso che il "distacco" contemplato dal c.c. e, prima ancora, dalla giurisprudenza, è ed era solo ed esclusivamente quello contraddistinto da un processo caratterizzato da completezza, definitività ed irreversibilità, laddove nella specie si versa, a tutto concedere, in una situazione di mancato (o ridotto) utilizzo, senza che siano stati realizzati tutti quegli accorgimenti tecnici che consentano di affermare che il distacco è, per l'appunto, completo, definitivo ed irreversibile e che, pertanto, al condomino in questione risulterebbe assolutamente impossibile avvalersi, per il futuro, dell'impianto centralizzato comune (ciò che nella specie, come detto, non è, posto che l'attivazione del riscaldamento nell'unità in questione potrebbe avvenire agevolmente in qualsiasi momento, semplicemente riaprendo le valvole dei termosifoni).

A ciò s'aggiunga che nessuna disposizione del vigente ordinamento contempla una riduzione dei contributi condominiali dovuti per mancato uso; se l'assemblea condominiale lo ha concesso, ciò ha fatto abusivamente, in assenza dei presupposti contemplati dall'art. 1118, quarto comma c.c. ed anzi, come detto, al di fuori di una situazione riconducibile anche solo astrattamente a tale articolo del codice.

Inoltre gli attori paiono correttamente invocare la violazione dell'art. 9 del regolamento condominiale, ove è previsto che l'assemblea può decidere (solo) quando i termosifoni si accendono o spengono, e non altro. Una volta deciso quanto sopra, la delibera è vincolante per tutti. Inoltre, la norma citata va presa in considerazione con riguardo a quanto disposto dall'art. 7, che concerne il seminterrato. Ed in effetti, proprio con riferimento alle unità ivi collocate, il regolamento consente ai singoli condomini di decidere se riscaldarle o meno. Nulla di simile essendo previsto per le altre unità, deve desumersi che il Condominio non possa liberamente autorizzare uno o più singoli condomini a non utilizzare per il proprio alloggio il servizio di riscaldamento centralizzato.

Se ne deve concludere, quindi, che la delibera in oggetto, in quanto in violazione di legge e regolamento, va annullata.

Quanto, poi, alle doglianze degli attori in tema di bilancio condominiale, è noto che, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405), non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore "con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa".

Il principio di cui sopra è stato però affermato prima della riforma del 2012, la quale sembra ispirarsi a regole diverse.

L'art. 1130-bis c.c. prevede ora, infatti, la redazione di un rendiconto condominiale annuale che deve contenere una serie di specifiche voci contabili, indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, elementi imprescindibili del rendiconto sono:

- a) il registro di contabilità;
- b) il riepilogo finanziario;
- c) una nota di accompagnamento sintetica, esplicitiva della gestione annuale.

Ora, nel caso in esame, l'ampia ed approfondita relazione di c.t.u. comprova che il bilancio approvato dalla delibera oggetto d'impugnativa è, sostanzialmente, corretto e veritiero (e piuttosto significativo appare che il c.t.p. degli attori non abbia mosso osservazioni di sorta a tali considerazioni del c.t.u.).

Esso peraltro non contiene (come confermato dal c.t.u.) la nota esplicitiva.

Il Tribunale si rende conto del fatto che l'invalidazione della delibera per questa sola (ed assorbente) ragione potrebbe assumere un sapore formalistico: ciò che dimostra la fondatezza degli sforzi, tanto ripetutamente, quanto vanamente compiuti dal G.I. e dal c.t.u. per una definizione transattiva della vicenda, tanto più che la già citata relazione dimostra la sostanziale non fondatezza del "rimprovero" relativo all'appostazione a bilancio della "famosa" somma di € 33.000,00 circa, che non risponde ad una "manovra" scorretta o, peggio ancora, indebita, da parte dell'amministratore.

Gli è, però, che, dovendo il Tribunale giudicare secondo le vigenti regole del codice (e il bilancio del 2014 si riferisce, per l'appunto, ad un periodo in cui la citata riforma era già in vigore, sebbene da non molto tempo), appare difficile riconoscere come "conforme a diritto" e non "in violazione di legge" la delibera che approvi un bilancio che conforme al disposto dell'art. 1130-bis c.c. non è.

Questo Tribunale non esclude che, un giorno, la giurisprudenza di legittimità possa arrivare ad affermare che una violazione di questo genere non ha carattere sostanziale e che ciò che rileva, anche ai fini dell'art.1137 c.c., è che "sostanzialmente" il bilancio sia veritiero, anche se privo di taluno degli elementi prescritti dalla legge. Oggi, però, in assenza di affermazioni di principio analoghe a quelle della citata

decisione del 2007, e, soprattutto, a fronte del mutato scenario normativo, l'approdo alla tesi più rigorosa appare quello più conforme alla lettera (se non, forse, allo spirito) della legge. In fondo, come pure si continua ad insegnare sui banchi di Giurisprudenza, "la forma è garanzia" e dunque l'argomentazione di cui sopra, in apparenza di sapore formalistico, ad un più attento esame forse non appare poi così errata.

Va da sè che l'approdo a tale conclusione possiede carattere assorbente (quale "ragion più liquida: Cass., 19 agosto 2016, n. 17214) in ordine agli altri allegati motivi di invalidità adottati dagli attori, con conseguente annullamento della delibera relativa.

Anche per quanto attiene all'azione giudiziaria deliberata nei confronti della Ga., hanno ragione gli attori nell'evidenziare che quanto deciso al punto 3) del verbale d'assemblea non era all'ordine del giorno, che riguardava solamente "comunicazioni dell'amministratore a seguito di denuncia effettuata dalla sig.ra Ga. al sig. Ma. Pa. per asserita violazione di domicilio".

Come affermato dagli attori, non può ritenersi che la successiva delibera del febbraio 2016 abbia proceduto ad una revoca della delibera precedente, posto che è stato "genericamente" dato incarico all'amministratore di rappresentare il condominio in un instaurando procedimento di mediazione e giudiziario senza che fosse indicato il nominativo di chi o di coloro che erano interessati dall'azione. Non può quindi affermarsi che sia cessata la materia del contendere (evento che, del resto, come noto, non muterebbe in modo alcuno il modus procedendi del Tribunale, chiamato a pronunciarsi, in punto spese, sulla soccombenza virtuale, come se la delibera non fosse stata revocata).

Non rimarrà pertanto che procedere all'accoglimento delle domande degli attori.

Le spese (ivi comprese quelle di c.t.u.) seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. 55/2014.

La presente pronuncia è esecutiva ex lege, senza alcuna necessità di apposita declaratoria in dispositivo, ai sensi dell'art. 282 c.p.c., così come modificato dall'art. 33, l. 353/90.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando; sul contraddittorio delle parti; contrariis reiectis; PRONUNZIA l'annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale del Condominio convenuto tenutasi il giorno 12 novembre 2015, relativamente ai punti nn. 1 e 3 dell'o.d.g. dell'assemblea relativa alla gestione ordinaria e ai punti nn. 2 e 3 dell'assemblea relativa alla gestione riscaldamento tenutasi lo stesso giorno;

CONDANNA il convenuto al rimborso in favore degli attori delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.500,00, oltre agli accessori di legge, ponendo definitivamente a carico della parte convenuta le spese di c.t.u. (ferma restando la solidarietà delle parti verso il consulente).

Così deciso in Torino il giorno 4 luglio 2017, con sentenza depositata dal Giudice in Cancelleria a mezzo scritturazione elettronica il giorno 4 luglio 2017.