



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

IL G.O.T. DEL TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA, DOTT. FILIPPO BARBA, IN  
DATA DEL 27/02/2018, HA EMESSO LA PRESENTE

**SENTENZA**

NEL PROCEDIMENTO PORTANTE IL N° 291/2015 DEL RUOLO GENERALE  
AFFARI CIVILI E CONTENZIOSI VERTENTE TRA:

██████████ NATO A SCIACCA (AG) IL ██████████ 9, C.F.: ██████████  
██████████

**RAPPRESENTATO E DIFESO: DALL'AVV. ██████████**

**PARTE ATTRICE**

**CONTRO**

**CONDOMINIO VIA ██████████**, IN PERSONA DEL SUO AMMINISTRATORE E  
LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, C.F.: ██████████

**RAPPRESENTATO E DIFESO: DALL'AVV. ██████████**

**PARTE CONVENUTA**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**OGGETTO:** Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare –  
spese condominiali

**Conclusioni di parte attrice:**

COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 09.11.2017

**Conclusioni di parte convenuta:**



COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 09.11.2017

### IN FATTO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 24.03.2015, l'attore [REDACTED] per il tramite del proprio difensore, conveniva in giudizio innanzi l'intestata autorità giudiziaria il Condominio Via [REDACTED] di Siacca, in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro tempore, per ivi sentir:

- ritenere e dichiarare in radice nulle le deliberazioni condominiali n° 3 del 27.06.2014 e n° 1 del 4/5 marzo 2015, confermando che la ripartizione delle spese di manutenzione della terrazza ad uso esclusivo di esso attore va effettuata con il rapporto indicato dall'art. 1126 cod. civ.;

- condannare il condominio convenuto al rimborso spese e compensi di difesa con esenzione dell'attore da quelle previste per la difesa del condominio, non rientrando la controversia in esame nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1132 cod. civ..

A sostegno delle spiegate domande, [REDACTED] rappresentava di essere proprietario dell'appartamento facente parte del condominio convenuto in giudizio, posto all'ultimo piano dell'edificio oltre che della terrazza, con diritto all'uso esclusivo, ivi esistente.

All'esito del verificarsi di infiltrazioni di acqua nell'appartamento sottostante al piano quinto, il condominio, previa convocazione dell'assemblea, conferiva incarico ad un tecnico per verificare le cause dell'infiltrazione lamentata. Indi, il tecnico depositava dettagliata perizia con cui concludeva che la causa era da identificarsi nella incuria e cattiva manutenzione della terrazza, priva di adeguata pendenza. Conclusione, questa, contrastante con altra derivante dall'accertamento peritale da parte del fiduciario dell'attore.

Nonostante ciò, il condominio, con le denunciate delibere assembleari, si determinava ad imputare integralmente a carico dell'attore (proprietario della terrazza) le spese ed i costi necessari alla dovuta manutenzione della terrazza. Ciò, secondo la prospettazione del [REDACTED] (resosi disponibile all'esecuzione delle opere di manutenzione), in spregio alla norma dell'art. 1126 cod. civ. che prevede la ripartizione tra proprietario esclusivo e condominio.



Costituitosi in giudizio, il convenuto condominio, in via preliminare, eccepiva l'intervenuta decadenza ex art. 1137 cod. civ. dal diritto ad impugnare le delibere che, diversamente da quanto sostenuto dall'attore, non erano inficcate da nullità bensì, al più, erano da considerarsi annullabili nei termini di cui alla precitata norma codicistica.

Nel merito, prospettava la sussistenza dell'esclusiva responsabilità dell'attore, proprietario ed utente esclusivo della terrazza, che pertanto era da ritenersi l'unico soggetto cui imputare integralmente i costi di manutenzione straordinaria della stessa. Chiedeva, quindi, dichiararsi la decadenza dall'impugnazione delle delibere assembleari nonché dichiararsi la assoluta validità ed esecutività delle stesse, con rigetto delle domande attoree.

Concessi i termini ex art. 183, 6° comma, c.p.c., il procedimento veniva istruito per il tramite della produzione documentale versata dalle parti, nonché per il tramite di accertamento peritale disposto all'esito del procedimento cautelare in corso di causa, avente ad oggetto "denuncia di danno temuto" in cui veniva accolta la domanda cautelare spiegata dal condominio odierno convenuto.

All'esito, veniva rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 09.11.2017 ove, indi, veniva posto in decisione con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

### MOTIVI

In via del tutto preliminare, prima di entrare nel merito della sanzione di nullità e/o annullabilità che inficerebbe le impuginate delibere condominiali, va esaminata la decadenza dall'impugnazione per come eccepita dal convenuto condominio.

Decadenza che, in relazione alla deliberazione n° 3 del 27.06.2014, potrebbe essere maturata, mentre, sicuramente, non sussiste in relazione alla delibera n° 1 del 4/5 marzo 2015, stante che l'atto di citazione, giusta quanto affermato in comparsa di costituzione e risposta (cfr. pag. 1), è stato "notificato in data 24.03.2015"; quindi entro il termine di decadenza di giorni trenta ex art. 1137, secondo comma, cod. civ..

Orbene, posto che il termine per impugnare la delibera condominiale decorre dalla



data di deliberazione ove il condomino sia dissenziente ovvero astenuto, e dalla data di comunicazione per gli assenti, alla luce dell'esame della medesima delibera n° 3/2014 (prodotta in giudizio dal convenuto condominio sub doc. 5), nonché della delibera n° 1/2015 (prodotta in giudizio dal convenuto condominio sub doc. 6, di cui manca la pagina 2), va rilevato come in nessuna delle due sedute condominiali sia stato presente, personalmente o per delega, il condomino ██████████ odierno attore.

Consegue, pertanto, che il termine di trenta giorni per procedere all'impugnazione della delibera assembleare decorre dalla data di comunicazione ad esso condomino, odierno attore, del deliberato assembleare.

Data di comunicazione di cui agli atti non v'è traccia alcuna né, tantomeno, il convenuto Condominio ha fornito prova della stessa.

Va da se, allora, che nel caso in esame non può dichiararsi l'intervenuta decadenza dal diritto di impugnare le delibere condominiali.

Ciò posto, vanno nel merito esaminate le domande per come spiegate dalle parti.

La vigente normativa in materia di condominio prevede delle specifiche sanzioni per le delibere condominiali.

Sanzioni che sono di duplice natura: nullità e annullabilità a seconda della violazione insita e posta in essere durante il procedimento iniziale, sostanziale e consequenziale della sua assunzione.

Se si discute di nullità non è previsto nessun termine di decadenza per impugnare la delibera e richiedere l'applicazione di tale sanzione.

Se, invece, si tratta della sanzione dell'annullabilità quale sanzione giuridicamente prevista per la mancata osservanza delle norme, il legislatore ha previsto un apposito termine di decadenza, fissato ex art. 1137 cod. civ., in giorni trenta. Termine del quale, come sopra detto in via preliminare, non v'è prova del decorso in relazione alla prima delibera impugnata, mentre non è sicuramente maturato in relazione alla delibera condominiale n° 1/2015.

A sciogliere il dubbio su quale della predette sanzioni debba applicarsi nelle varie ipotesi di invalidità delle delibere, è stata la Suprema Corte di Cassazione la quale,



con una decisione a Sezioni Unite, ha cristallizzato il seguente principio: ***“In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.”*** (Cass. SS.UU. n° 4806/2005).

Sul tracciato di tale cristallizzato principio giuridico, sempre la Suprema Corte di Cassazione ha ulteriormente statuito che ***“In tema di condominio, poiché le attribuzioni dell'assemblea sono limitate alla verifica ed all'applicazione dei criteri stabiliti dalla legge, è nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso: tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera”*** (Cassazione civile, sez. II, 23/03/2016, n. 5814).

E' appunto sulla ripartizione delle spese di riparazione, il cui criterio normativo ex art. 1126 cod. civ. è stato espressamente richiamato dall'attore, che verte il presente procedimento.

Delibere statuenti sulla ripartizione delle spese in deroga al principio di cui all'art.



1126 cod. civ. che, alla luce di quanto sopra riportato e di quanto in atti documentato, sono inficiate da nullità e che, pertanto, vanno dichiarate nulle ed inefficaci nei confronti dell'attore [REDACTED] [REDACTED] in relazione alla esclusiva imputazione allo stesso dei relativi oneri economici.

Di contro, nessuna specifica domanda, né dal condominio (qualora fosse da ritenersi legittimato in tal senso) né dal singolo condomino danneggiato, è stata spiegata in questo giudizio al fine del risarcimento del danno e della identificazione del soggetto responsabile.

Neppure il sub procedimento per "denuncia di danno temuto" fa riferimento a tale specifica domanda di "risarcimento del danno", bensì è stato incardinato tra le principali parti processuali in ordine alla esecutiva del deliberato.

Deliberato che, da parte dell'attore, è contestato solamente in ordine al criterio di ripartizione delle spese, per come previsto ex art. 1126 cod. civ..

Ora, stante che nessuna domanda di risarcimento danni è stata espressamente spiegata nel giudizio in esame, non valutarsi quanto rappresentato dal condominio convenuto in ordine all'imputazione della responsabilità e dei relativi costi di manutenzione straordinaria e inerenti il risarcimento dovuto.

Solamente perché espressamente evidenziato dalle parti, va rilevato come sempre la Suprema Corte di Cassazione ha puntualizzato che *"In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti*



*due terzi a carico del condominio*” (Cassazione civile, sez. un., 10/05/2016, n. 9449) e che *“Il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni da lui causati, ma fino a quando egli non abbia riconosciuto la propria responsabilità o questa non sia stata accertata in sede giudiziale “l’assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l’assemblea disattendere l’ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall’art. 1123 c.c.” (Cass. n° 26360/2017).*

In relazione, infine, alla domanda di condanna del condominio alle spese con esenzione del medesimo attore, va rilevato in maniera succinta che è insegnamento della Corte di legittimità quello per cui *“Nel caso di lite tra il condominio ed il singolo condomino non trovano applicazione, neppure in via analogica, la disposizione dell’art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo né l’art. 1101 c.c., richiamato dall’art. 1139 c.c.: sicché è affetta da invalidità la delibera assembleare che abbia statuito in tal senso” (Cassazione civile, sez. II, 18/06/2014, n. 13885).*

Consegue che, anche su tale ultimo punto, la domanda espressamente spiegata dall’attore [REDACTED] è fondata e deve essere accolta.

Le spese del giudizio, alla luce del sub-procedimento cautelare che ha visto soccombere l’attore [REDACTED], devono essere compensate nella misura di ½ in relazione all’intero importo di € 3.000,00, di cui € 300,00 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge.

#### **P.Q.M.**

il G.O.T. del Tribunale di Sciacca, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa,

- Accoglie la domanda dell’attore [REDACTED] e dichiara che la delibera assembleare n° 3 del 27/06/2014 e la delibera assembleare n° 1 del 4/5.03.2015, sono nulle ed inefficaci, per violazione del criterio di cui all’art. 1126 cod. civ., nella



parte in cui è stata deliberata l'imputazione esclusiva a carico di esso attore dei costi e delle spese di manutenzione straordinaria da eseguirsi sulla terrazza ad uso esclusivo dello stesso;

- Accoglie la domanda dell'attore [REDACTED] [REDACTED] e dichiara che esso attore/condomino va esente dal riparto delle spese di lite;
- Dispone, alla luce del sub-procedimento cautelare che ha visto soccombere l'attore [REDACTED] tra le parti la compensazione in misura di  $\frac{1}{2}$  delle spese di lite in relazione all'intero importo di € 3.000,00, di cui € 300,00 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge, ponendone la rimanente parte di  $\frac{1}{2}$  a carico del Condominio convenuto.

Così deciso in Sciacca, 27/02/2018

Il presente provvedimento è stato redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice/Dott FILIPPO BARBA, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

