

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VICENZA
- SEZIONE SECONDA -

Il Tribunale, in composizione monocratica, ai sensi dell'art. 190 bis c.p.c., in persona del Giudice dr. Giuseppe Limitone

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1 grado iscritta a ruolo il 25.7.2013 al n. 5230/2013 R.G., promossa con atto di citazione notificato il 22.7.2013 da Aiut. Uff. Giud. del Tribunale di Vicenza

DA

(...)

B.R.

entrambi residenti in B. V. (V.) in via (...)

- Attori -

rappresentati e difesi per mandato a margine della citazione dagli avv.ti Fa.Po. e Co.Ro., con Studio e domicilio eletto in Breganze (VI), p.zza (...)

CONTRO

Condominio (...), in persona del suo amministratore (...)

con studio in (...), via (...)

- Convenuto -

rappresentato e difeso per mandato in atti dall'avv. Mi.Ni., con Studio e domicilio eletto in Vicenza, Contra' (...)

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare

FATTI RILEVANTI E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 22.7.2013, (...) e (...) impugnavano la delibera condominiale del 23.5.2013, per i seguenti motivi: 1) avviso ricevuto solo il 21.5.2013 (due giorni prima della seconda convocazione); 2) spese di pulizia e luci scale ripartite erroneamente in base all'art. 1124 c.c., invece che in base all'art. 1123 c.c.; 3) approvazione consuntivo spese di comodità ascensore (elettricità, telefono e assistenza) a maggioranza anziché all'unanimità; 4) approvazione di innovazione con avviso comunicato tardivamente, con lesione del decoro architettonico e con il

voto di un soggetto non nudo proprietario, ma usufruttuario, inoltre posta ad esecuzione di altra delibera nulla; 5) spesa voluttuaria e costo approssimativo per la parte che riguarda il GSM dell'ascensore; 6) bilancio preventivo approvato con i criteri ex art. 1124 c.c. anziché ex art. 1123 c.c.; 7) installazione a sorpresa di una molla chiudiporta non specificata nella voce "varie ed eventuali"; affermavano di aver subito un danno per aver pagato spese condominiali non dovute; quindi concludevano come in atti.

Si costituiva il Condominio, eccependo la tardività dell'impugnazione e comunque chiedendone il rigetto.

La causa era istruita solo documentalmente e, precisate le conclusioni all'udienza del 20.10.2016, veniva quindi trattenuta in decisione, con termine fino al 19.12.2016 per il deposito delle comparse conclusionali e fino al 9.1.2017 per le repliche eventuali.

All'esito della fase istruttoria, restano in discussione, come precisate le relative conclusioni attoree, i seguenti punti della delibera impugnata: 1) approvazione consuntivo 01.05.2012 - 30.04.2013; 3) manutenzione straordinaria, nomina direttore dei lavori e invio della ripartizione dei pagamenti da effettuare; 4) installazione del telefono GSM nella cabina ascensore e disdetta abbonamento Telecom; 5) approvazione del bilancio preventivo 01.05.2013-30.04.2014; 6) varie ed eventuali.

Preliminarmente, occorre rilevare la tardività dell'impugnazione con riferimento a tutti i motivi di annullabilità della delibera, poiché agli attori è stato dato avviso di deposito della comunicazione del verbale dell'assemblea il 3.6.2013: decorsi dieci giorni da allora, deve ritenersi che inizi a computarsi il dies a quo per le impugnative ex art. 1137 c.c., come stabilito da **Cass. 14 dicembre 2016 n. 25791** ("Ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della L. n. 890 del 1982").

La citazione è stata notificata il 22.7.2013, ma il termine per l'impugnazione era già spirato il 13.7.2013.

Di conseguenza, rimangono in discussione in questa sede soltanto le questioni inerenti alla nullità della delibera, non soggette a termine di decadenza.

A questo proposito, giova precisare che: "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. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio"; Cass. 7 marzo 2005 n. 4806).

Pertanto, rimangono da esaminare i punti della delibera affetti da nullità e non da semplice annullabilità, quali: 1) approvazione consuntivo 01.05.2012-30.04.2013; 4) installazione telefono GSM nella cabina ascensore e disdetta abbonamento Telecom; 5) approvazione preventivo 01.05.2013-30.04.2014.

E' senz'altro nulla la delibera nella parte in cui ripartisce le spese in modo difforme da quello previsto dalla legge per l'uso di servizi destinati a servire in modo diverso i condomini, ex art. 1123 c.c. (ascensore, scale), per cui sia l'approvazione del consuntivo che l'approvazione del preventivo, come le altre decisioni inerenti l'ascensore, sono affette da nullità (punti 1, 4 e 5).

Invero, "la delibera condominiale che, a maggioranza ed in deroga al criterio legale del consumo effettivamente registrato o del valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ripartisca in parti uguali tra queste ultime le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato è, indipendentemente dal precedente criterio di riparto adottato nel condominio, nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale" (Cass. 4 agosto 2017 n. 19651).

La delibera impugnata deve in conclusione essere dichiarata nulla in relazione ai punti nn. 1, 4 e 5, inerenti la ripartizione delle spese tra i condomini in modo non conforme a legge, con la necessaria nuova ripartizione dei costi inerenti le relative spese condominiali.

Le spese seguono, per legge, la soccombenza, ridotte del 50% per parziale reciproca soccombenza.

P.Q.M.

il Tribunale, in composizione monocratica ai sensi dell'art. 190 bis c.p.c., in persona del Giudice dr. Giuseppe Limitone;

definitivamente pronunciando;

ogni contraria e diversa istanza rigettata;

dichiara la nullità della delibera assembleare impugnata, adottata il 23.5.2013, relativamente ai punti nn. 1, 4 e 5;

condanna il Condominio convenuto a pagare agli attori le spese di lite, liquidate, già dimidiate, in complessivi Euro 3.100,00, di cui Euro 225,00 per spese in senso stretto, Euro 375,00 per spese generali (15%), Euro 2.500,00 per diritti ed onorari, oltre cpa (4%) ed iva (22%).

Così deciso in Vicenza il 27 marzo 2017.

Depositata in Cancelleria il 3 aprile 2018.

Riferimenti