N. R.G. 134/2012

-irmato Da: TARUFFI MARIA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777660ab28e8a4756dd689bci52bd1e - Firmato Da: IUPPO ANNA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122f2c -irmato Da: DI PASQUALE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4517851aa3c8b1324669d8afdbf3b5d8

Repert. n. 2856/2018 del 05/11/2018



REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA

1 SEZIONE CIVILE

La (Corte d	'Appello	di	Bologna,	così	composta:
------	---------	----------	----	----------	------	-----------

dott. Riccardo Di PasqualePresidentedott. Rosario Lionello RossinoConsigliere

avv. Maria Elena Taruffi Giudice Ausiliario Rel.

Riunita in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. R.G.~134/2012, assunta in decisione all'udienza collegiale del 03.10.2017

TRA

, rappresentati e d	difesi dall' Avv.
e dall'Avv.	ed elettivamente
domiciliati presso lo studio di quest'ultimo professio	onista in Bologna, Via
	APPELLANTI
E	
CONDOMINIO DI CONDOMINIO	RIMINI (
rappresentato e difeso dall' Avv.	dall'
Avv. (dall' Avv.
dall'Avv.	dall'Avv.
ed elettivamente domiciliato	o presso lo studio di quest'ultimo procuratore
in Bologna, Via	
	APPELLATO



RG n. 134/2012

In punto a:

Repert. n. 2856/2018 del 05/11/2018

appello sentenza del Tribunale di Rimini, n. 1823 del 20.10.2010, pubblicata il 07.12.2010, non notificata.

CONCLUSIONI

le parti hanno concluso come da rispettivi fogli di precisazione delle conclusioni parti integranti del verbale d'udienza del 03.10.2017.

Con distinti ricorsi ex art. 1137 c.c. depositati l'11 marzo 2005,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

(R.G. 1456/2005), (R.G. 1457/2005), (R.G. 1457/2005), (R.G. 1457/2005), (R.G. 1457/2005)
S.r.l. SOCIETA' PER LA PUBBLICITA', S.r.l. e
(R.G.1458/2005), tutti condomini del Condominio
in Rimini, impugnavano per declaratoria di nullità, illegittimità o annullabilità le
deliberazioni assunte nell'assemblea del 15 gennaio 2005 relativamente ai punti nn. 2, 3, 4, 5, 6,
7 e 8, posti all'ordine del giorno e precisamente in merito a: approvazione del consuntivo e stato
di riparto dell'esercizio 01/07/2003-30/06/2004 (punto n. 2 o.d.g.); approvazione dei
consuntivi e stati di riparto delle gestioni autoclave, ascensori e citofoni relative ai periodi
1.7.2002/27.5.2003, 28.5-30.6/2003 e 01.7.2003/30.6.2004 (punto n. 3 o.d.g.); approvazione del
consuntivo e stato di riparto dei contributi [per il servizio di portineria] periodo
01.7.2003/30.6.2004 (punto n. 4 o.d.g.); approvazione del preventivo e stato di riparto della
gestione ordinaria esercizio 01.7.2004/30.6.2005 (punto n. 5 o.d.g.); approvazione del
preventivo gestione a conguaglio e stato di riparto dell'esercizio 01.7.2004/30.6.2005 (punto 6
o.d.g.); approvazione del preventivo e stato di riparto della gestione contributi esercizio
01.7.2004/30.6/2005 (punto 7 o.d.g.); approvazione del preventivo e stato di riparto della
"Transazione Kone" esercizio 01.7.2004/30.6.2005 (punto 8 o.d.g.).
Sostenevano i ricorrenti che per la particolare struttura architettonica del Condominio
in Rimini, costituito da un "piano interrato", da un
"corpo torre", da un "mezzanino" e da un "corpo avanzato", le proprie unità immobiliari,
insistenti sotto il "corpo torre" o nel "corpo avanzato" o nel "mezzanino", non avevano alcun
collegamento funzionale e strutturale con l'entrata principale, con il vano scale e l'ascensore del
"corpo torre". Contestavano, poi, che il Condominio " Contestava d isponesse di un Regolamento
contrattuale e non poteva dirsi esistente neppure un Regolamento assembleare, regolarmente
approvato, determinandosi una evidente situazione di incertezza, che aveva indotto i vari

amministratori avvicendatisi negli anni ad imputare e ripartire le spese del Condominio in modo 1/2018 vario ed occasionale. Per i ricorrenti ai fini di una corretta ripartizione degli oneri condominiali, tenuto conto della particolare conformazione architettonica, si ravvisava l'ipotesi di condominialità parziale considerato che le spese ripartite in esito all'approvazione delle delibere impugnate erano riferite ad attività di manutenzione, pulizia, revisione e servizi, resi in misura prevalente a vantaggio del "corpo torre".

Si costituiva nei rispettivi giudizi n. 1456/05, 1457/05 e 1468/05 il Condominio di Rimini, con l'avv. invocando, preliminarmente in rito, la declaratoria di nullità della *vocatio in ius* per mancanza degli avvertimenti di legge e soprattutto per indeterminatezza di *petitum* e *causa petendi* nonché la declaratoria di inammissibilità delle domande dei ricorrenti per difetto di impugnazione del regolamento condominiale, ovvero con richiesta di integrazione del contraddittorio a tutti i condomini ove si fosse in qualche modo inteso come impugnato il regolamento.

Nel merito il Condominio chiedeva il rigetto delle domande formulate dai ricorrenti siccome infondate in fatto ed in diritto; in subordine chiedeva che nella denegata ipotesi di accoglimento delle avverse domande fossero accertati e dichiarati importi e spese da suddividersi ex art. 1123 1° e 2° comma Cod. Civ..

In seguito i medesimi ricorrenti proponevano in data 28.07.2005 ulteriori e successivi ricorsi dinanzi al Tribunale di Rimini, recanti R.G. n. 4355/05, 4356/05, 4358/05, 4359/05, 4360/05, 4361/05, 4362/05 avverso le delibere del 14.05.2005 assunte dall'assemblea del di Rimini sul punto n. 9 dell'o.d.g. nella parte in cui si stabiliva la Condominio ripartizione dei costi di sostituzione dell'ascensore dispari "notturno", di cui chiedevano l'annullamento ex art. 1117, n° 3, cod. civ., art. 1118, 1° comma cod. civ.. ed art. 1123, commi 1° e 2° cod. civ, o in subordine ex art. 1105, 3° comma cod. civ., lamentando l'errata ripartizione dei costi per la sostituzione dell'impianto in base alla tabella A (di comproprietà generale) e la violazione del diritto alla preventiva informazione dell'oggetto della deliberazione da assumere. Sostenevano i ricorrenti, proprietari di unità immobiliari siti sotto il "corpo torre", nel "corpo avanzato" e nel "mezzanino", di non avere l'obbligo di pagare le spese d'uso o di manutenzione e/o sostituzione degli ascensori, poiché questi ultimi per titolo sono "comuni ai soli appartamenti", come risulterebbe dal Tipo di Frazionamento in Subalterni Numerici Mod. 6, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì il 24/09/1960, espressamente recepito dagli atti di acquisto delle singole unità immobiliari e in particolare dal primo atto di compravendita che



fece sorgere il Condominio. Oltretutto, con i predetti ascensori mancava per le unità immobiliari dei ricorrenti qualunque rapporto di accessorietà dato dal collegamento funzionale e strutturale per il sorgere dell'obbligazione *propter rem.*

Anche in tali giudizi si costituiva nuovamente il Condominio di Rimini, chiedendo il rigetto dei ricorsi siccome infondati in fatto ed in diritto, rilevando la validità della deliberazione assunta in conformità al punto n. 12 del Regolamento di Condominio.

Con ordinanza del 16.08.05 il Giudice di prime cure rigettava le preliminari eccezioni di nullità della *vocatio in ius* e di integrazione del contraddittorio, non ravvisando la proposizione di domande di impugnazione del regolamento; con successiva ordinanza del 22.08.05 riuniva altresì le cause attinenti l'impugnazione delle delibere del 15 gennaio 2005, per evidenti ragioni di connessione oggettiva e soggettiva; con ulteriore ordinanza del 14.06.07 disponeva la riunione di tutti i ricorsi avverso le deliberazioni del 14.05.05 al primo giudizio recante R.G. 1456/2005.

Successivamente nelle cause tutte così riunite, depositate le memorie istruttorie autorizzate, il Giudicante di primo grado respingeva le richieste di prove orali ed ammetteva la consulenza tecnica d'ufficio; depositata la relazione peritale e forniti i richiesti chiarimenti, all'udienza del 22.10.2009 venne dichiarata l'interruzione del giudizio per decesso dell'avv.

Riassunto il giudizio ad istanza dei ricorrenti e costituitosi nuovamente il Condominio le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 01.04.2010 e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Con la sentenza n. 1823 del 20.10.2010, pubblicata il 07.12.2010, il Tribunale di Rimini respingeva integralmente i ricorsi proposti, compensando le spese di lite tra le parti e ponendo le spese della CTU in egual misura a carico della parte ricorrente e della parte resistente.

Proponevano appello con atto di citazione notificato il 19.01.2012 i Sig.ri

e la S.n.c. di e la S.r.l.

Società per la Pubblicità, chiedendo la riforma integrale della sentenza impugnata, riproponendo
le domande precisate in primo grado, formulando nello specifico quattro motivi di gravame.

Si costituiva il Condominio appellato chiedendo il rigetto delle avverse domande e la conferma

Si costituiva il Condominio appellato chiedendo il rigetto delle avverse domande e la conferma delle statuizioni della sentenza impugnata.

Precisate le conclusioni all'udienza del 03.10.2017, la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.



RG n. 134/2012

MOTIVI DELLA DECISIONET. n. 2856/2018 del 05/11/2018

Preliminarmente il Collegio osserva che la sentenza é definitivamente passata in giudicato per quanto attiene alle statuizioni relative a e S.r.l., che non hanno proposto appello.

** *** **

Con il <u>primo</u> motivo gli appellanti censurano la sentenza impugnata, invocandone la declaratoria di nullità, per violazione dell'art. 132, n° 3, c.p.c. per omessa trascrizione delle conclusioni dai ricorrenti precisate in ordine ai giudizi riuniti recanti R.G. n. 1456/2005, n. 1457/2005 e n. 1458/2005, aventi ad oggetto l'impugnazione delle delibere assunte dal Condominio nell'assemblea del 15.01.2005. Osservano gli appellanti che la mancata trascrizione delle conclusioni, così come formulate al verbale d'udienza del 10.04.2010, con foglio separato fascicolato in atti, avrebbe asseritamente comportato l'erronea valutazione delle difese dei ricorrenti, dei documenti da questi depositati nonché della relazione peritale e, conseguentemente, l'omessa pronuncia su punti decisivi della controversia.

Il motivo é infondato.

Emerge dall'esame del provvedimento impugnato che il Giudicante di primo grado abbia trascritto esclusivamente le conclusioni precisate dalle parti in relazione ai ricorsi aventi ad oggetto la delibera assunta dall'assemblea straordinaria del Condominio di Rimini nell'adunanza del 14.05.2005 al punto n. 9 dell'o.d.g., avendo effettivamente omesso di riportare le conclusioni così come precisate all'udienza del 10.04.2010 per i giudizi riuniti, aventi ad oggetto l'impugnativa delle delibere assunte nell'adunanza del 15.01.2005.

Ciò nonostante, il Tribunale ha esaminato tutte le domande formulate dalle parti, vagliando dapprima le questioni postegli in relazione alla asserita nullità e/o annullabilità delle delibere assunte in data 15.01.2005 e successivamente quelle sollevate in relazione all'invocata nullità e/o annullabilità della delibera del 14.05.2005, pronunciandosi sulle medesime secondo l' ordine logico prospettato dalle parti.

Secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte "L'omessa od erronea trascrizione delle conclusioni delle parti nella intestazione della sentenza importa la sua nullità solo quando le conclusioni formulate non siano state prese in esame, mancando in concreto una decisione sulle domande o eccezioni ritualmente proposte. Quando invece dalla motivazione della sentenza risulti che le conclusioni delle parti, nonostante l'omessa o erronea trascrizione, siano state esaminate e decise, il vizio si risolve in una semplice imperfezione formale, irrilevante ai fini della validità della

sentenza." (Cass. civile, Sez. III, sentenza n. 12864 del 22 giugno 2015; conformi Cass., Sez. II, 1/2018 sentenza n. 4015 del 27 febbraio 2004; Cass. civile, Sez. III, sentenza n. 12475 del 10 novembre 1999).

Alla luce del principio di diritto enunciato, il Collegio osserva che l'omessa parziale trascrizione delle conclusioni delle parti non ha determinato un effetto invalidante della sentenza impugnata, in quanto non appare in alcun modo violato il principio della corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato, non avendo impedito al Giudicante di primo grado di pronunciarsi, come in effetti ha fatto, sulle questioni processuali e di diritto postegli.

** ** **

Con la <u>seconda</u> doglianza gli appellanti censurano la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell' art. 1138, 4° comma, cod. civ., nonché degli artt. 1123 cod. civ., 1117 cod. civ., 1118 cod. civ. e 1321 ss. cod. civ., nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto che per derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese ed al regime di condominialità generale *ex lege* delle parti degli impianti e dei servizi comuni, fosse sufficiente un regolamento assembleare e non necessariamente un regolamento di natura contrattuale; ad avviso degli appellanti, invece, la deroga ai criteri di ripartizione di cui all'art. 1123 cod. civ. potrà essere adottata solo a seguito di specifica "convenzione", alla quale tutti i condomini aderiscano.

Gli appellanti, inoltre, sollevano violazione dei medesimi articoli sopra citati nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c. per avere il Giudicante di prime cure ritenuto – disattendendo anche le risultanze probatorie – gli ascensori "comuni" ai ricorrenti, odierni appellanti, e non esclusivamente ai proprietari degli appartamenti del "corpo torre", come convenzionalmente stabilito dal titolo. Il motivo, a parere del Collegio, è infondato.

Il Tribunale, richiamando l'art. 1138 cod. civ., che indica quali siano le norme inderogabili dettate in materia condominiale, precisa che le norme di cui agli artt. 1117 cod. civ., 1118 1° comma cod. civ. e 1123 cod. civ. possono essere derogate anche in assenza di un Regolamento di natura contrattuale. Osserva il Giudicante di primo grado che dagli atti di compravendita, prodotti dai ricorrenti, risulta espresso riferimento al Regolamento, copia del quale, prodotto a cura del Condominio, non è stato neppure tempestivamente contestato dai ricorrenti. Non avendo i ricorrenti impugnato il Regolamento condominiale né le tabelle annesse, ma avendo lamentato esclusivamente che il riparto dell'assemblea non tenesse conto delle particolari caratteristiche strutturali – architettoniche (corpo torre, corpo avanzato e mezzanino) del Condominio il Tribunale ha ritenuto il riparto approvato perfettamente valido e conforme ai



RG n. 134/2012

criteri di ripartizione delle spese fissati nel Regolamento Condominiale, che i ricorrenti all'atto dell'acquisto si erano impegnati a rispettare.

Concorda il Collegio con quanto correttamente statuito dal Tribunale osservando che appare dirimente constatare che i ricorrenti, odierni appellanti, non hanno impugnato il Regolamento Condominiale, ma semplicemente le delibere assunte nelle assemblee del 15.01.2005 e del 14.05.2005. Ininfluenti sono dunque le critiche mosse dalla difesa degli appellanti al Regolamento Condominiale così come le censure formulate al capo della sentenza qui impugnato essendo chiamato il Tribunale solo a verificare la conformità del deliberato assembleare al Regolamento vigente.

E' pur vero che la giurisprudenza di legittimità si è espressa nel ritenere che solo il Regolamento contrattuale o il Regolamento assembleare, purché approvato all'unanimità ed avente perciò valore negoziale, siano titolo valido per derogare alle norme di legge sopra citate, ma né il Tribunale nè tanto meno questo Collegio possano vagliare sulla natura, l'efficacia e la validità del Regolamento del Condominio essendovi preclusi per mancata impugnazione.

Le contestazioni formulate dalla difesa degli appellanti mirano a ricostruire l'asserita volontà delle parti così come palesata nell'atto di trasferimento della prima unità immobiliare dell'originario unico proprietario ad altro soggetto (compravendita del 16.03.1961 per atto di di Rimini – doc. n. 2 fascicoli di 1º grado di parte appellante), avendo in tale sede richiamato il Modello 6, approvato in data 24.09.1960 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nel quale erano indicate le parti considerate "comuni". Tale modello, sostengono gli appellanti, essendo stato formato ancor prima (l'atto é datato 24.09.1960) dell'insorgenza del Condominio (16.03.1961) ed essendo stato richiamato dal primo atto di compravendita per Notar costituirebbe a tutti gli effetti parte integrante dell'atto costitutivo del Condominio con ogni dovuta conseguenza in merito alla ripartizione delle relative spese. Evidenziano ancora gli appellanti che il Mod. 6 è stato trascritto nei registri immobiliari per renderne opponibili a terzi gli effetti e che a tale modello é stato fatto espresso rinvio nell'atto di "Identificazione di dati catastali", stipulato in data 18.01.1961 per atto di Notar e la (S.n.c., originarie proprietarie dell'area sulla quale è stato eretto il complesso edificio.

Tali censure sono dirette evidentemente a sindacare le disposizioni inserite nel Regolamento Condominiale, ritenute dalla difesa degli appellanti in contrasto con quanto originariamente stabilito negli atti notarili sopra citati e nel Mod. 6, richiamati in alcuni degli atti di

compravendita dei ricorrenti; tuttavia non è dato conoscere se siano stati richiamati anche dagli 1/2018 atti di compravendita di altri condomini non intervenuti nel presente giudizio. Si impone dunque la considerazione che proprio per tali motivi l'impugnazione del Regolamento condominiale prevede l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, integrazione che non é stata operata nè su istanza dei ricorrenti nè su ordine del Giudice, difettando nel merito una specifica domanda.

Per quanto sopra, e nonostante il consulente d'ufficio abbia riferito che "il complesso immobiliare Condominio Grattacielo non dispone di un univoco regolamento condominiale né di origine contrattuale né di tipologia assembleare regolarmente ed indiscutibilmente approvato con il quale viene regolato l'intero edificio grattacielo e/o parti dello stesso " (relazione CTU, pag. 42), precisando che vi sarebbero più versioni di regolamenti condominiali, mancanti però di sottoscrizione e/o di data certa, l'unico Regolamento Condominiale che nell'attualità potrà trovare applicazione è quello depositato dal Condominio (aggiornato al 31.12.1986), copia che non è stata oggetto di specifica contestazione ai sensi dell'art. 115 c.p.c. da parte della difesa degli appellanti, come é nella disponibilità delle parti secondo le regole processuali.

** ** **

Con il <u>terzo</u> motivo gli appellanti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 117, 118, 832 e 1123, comma 3°, cod. civ. per aver omesso il Giudicante di primo grado di applicare alla fattispecie in esame il principio del c.d. "condominio parziale" tenuto conto della conformazione strutturale dell'edificio composto da "corpo torre", "corpo avanzato" e "mezzanino", avendo peraltro trascurato le risultanze peritali, che hanno accertato che tra le unità immobiliari di proprietà dei ricorrenti e gli ascensori / montacarichi e vano scale del corpo torre del grattacielo non vi é alcun collegamento funzionale, mancando in concreto la relazione di accessorietà tra le parti indicate "comuni" e le porzioni di proprietà esclusiva.

Con il <u>quarto</u> motivo gli appellanti criticano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 132, n° 4, c.p.c. per omessa motivazione sulla domanda relativa all'invocato annullamento delle delibere del 15.01.2005 in merito alla ripartizione delle spese di manutenzione del portone del "corpo torre", revisione estintori, pulizia vano scale corpo torre, servizio di pulizie svolto da vigilanza, illuminazione scala corpo torre, imprevisti e gestione servizi, per violazione dell'art. 1123 cod. civ., commi 1° e 2°, nonché per omessa valutazione delle prove; si dolgono gli appellanti che la ripartizione a loro carico fosse stata commisurata nell'intera misura dei rispettivi millesimi di comproprietà generale nonostante per la dislocazione delle loro unità immobiliari, adibite ad



RG n. 134/2012

Firmato Da: TARUFFI MARIA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777660ab28e8a4756dd689bci52bd1e - Firmato Da: IUPPO ANNA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12272c Da: DI PASQUALE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4517851aa3c8b1324669d8afdbf3b5d8

uffici o a negozi, dei servizi di cui avrebbero dovuto sopportare le spese non ne godevano affatto 1/2018

oppure ne godevano in misura notevolmente inferiore rispetto ai condomini del "corpo torre". Le doglianze, che possono essere trattate congiuntamente, risultano prive di fondamento.

Il Tribunale, con motivazione corretta, che il Collegio condivide, ha ritenuto che le domande formulate dai ricorrenti non potevano trovare accoglimento neppure sotto il profilo prospettato di "condominio parziale", in quanto il riparto delle spese del portone condominiale, dell'atrio, delle spese per gli estintori, delle spese per la vigilanza e la pulizia delle scale sono tutte spese che competono ai condomini di uno stabile in quanto relative a beni o servizi comuni, come anche la spesa relativa all'attività di vigilanza, per la quale é stato accertato che le ronde di controllo fossero eseguite lungo il perimetro del grattacielo, con verifica delle persone che accedono al piano interrato e con allontanamento degli intrusi, risultando altresì che l'androne e le scale sono utilizzati da tutti i condomini anche solo per accedere al piano interrato.

Rileva il Collegio, come già osservato anche dal Tribunale, che il Regolamento condominiale all'art. 12, indica espressamente che "l'impianto ascensore è di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini indipendentemente dall'uso; e che le spese di ricostruzione e di manutenzione straordinaria sono a carico di tutti i condomini e vanno suddivise in base ai millesimi di proprietà" sicché a fronte di un titolo che deroga espressamente al principio di utilità contemplato all'art. 1123, ult. comma, c.p.c., come già argomentato nell'esame della seconda doglianza, gli appellanti invocano esclusivamente la particolare struttura del fabbricato, che di per sé non li esonera dalla contribuzione alla spesa comune, tenuto conto dell'esistenza di un Regolamento non impugnato, pertanto, come già detto, valido ed efficace.

** *** **

Per le suddette motivazioni, questa Corte rigetta l'appello e conferma in ogni suo capo la sentenza impugnata.

Le spese relative all'appello vengono regolate sulla base dei parametri forensi di cui al DM 55/2014 per lo scaglione di riferimento ad esclusione della fase istruttoria non svolta.

PQM

La Corte d'Appello di Bologna, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita per le ragioni indicate in parte motiva, così dispone:

- rigetta l'appello;
- dichiara tenuti e condanna in solido (



RG n. 134/2012

s.n.c. di Società per la Pubblicità, a 1/2018 rifondere al Condominio le spese del giudizio di appello, che liquida in Euro 5.500,00, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Cosi deciso in Bologna nella Camera di Consiglio del I sezione Civile il 17 luglio 2018.

Il Giudice Ausiliario estensore

avv. Maria Elena Taruffi

Il Presidente

dott. Riccardo Di Pasquale