Firmato Da: LOASSES MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64356db2fff2374303c60c0f3117deb3 - Firmato Da: AGRESTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f72392e460a2d8d64d1ce97eccb7d9

**REPUBBLICA ITALIANA**
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

**SEZIONE QUARTA CIVILE**

composta dai seguenti Magistrati:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dott.ssa | LOASSES | Marina | Presidente |
| Dott. | SERAFIN | Maria Grazia | Consigliere |
| Dott. | AGRESTI | Paola | Consigliere rel. |

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 7043 del Ruolo Generale Contenzioso dell' anno 2013, assunta in decisione all'udienza del 25.9.2018, vertente

**TRA**

CONDOMINIO di VIA [redacted] in ROMA, in persona dell' amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, Via [redacted] [redacted], presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione in appello;

**APPELLANTE**

**E**

Soc. [redacted] Spa in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, Via [redacted] presso lo studio degli Avvocati [redacted] e [redacted] che la rappresentano e difendono giusta procura in calce alla comparsa di risposta;

**APPELLATA**

Oggetto : annullamento di deliberazione assembleare

CONCLUSIONI delle parti : come da atto di appello e da comparsa di costituzione

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la sentenza n. 9364/2013, depositata in data 2.5.2013, il Giudice monocratico del Tribunale di Roma, in parziale accoglimento della domanda, con la quale la [redacted] Spa aveva impugnato, nei confronti del Condominio di via [redacted] Roma, la delibera assembleare del 9.11.2011, ha dichiarato la nullità della deliberazione avente ad oggetto

l'approvazione del bilancio consuntivo 2010, nella parte in cui, a titolo di addebito individuale, ha posto a carico dell'attrice l' importo di € 1500,00, in aggiunta ai contributi ordinari, ed ha condannato il CONDOMINIO di VIA [redacted] - Roma, al pagamento delle spese di lite.
Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, il predetto Condominio ha impugnato la sentenza perché ingiusta ed erronea per i motivi che saranno di seguito esaminati, chiedendo, in via preliminare e pregiudiziale, dichiararsi l'incompetenza per valore del Tribunale di Roma, per essere competente "*ratione valoris*", il Giudice di Pace, subordinatamente, dichiarare la carenza di legittimazione attiva della Soc. [redacted] nel merito respingersi, per radicale infondatezza, l'opposizione spiegata dalla [redacted] Spa con condanna della stessa alla rifusione delle spese del doppio grado di giudizio.
La Soc. [redacted] costituitasi in giudizio, ha contrastato i motivi di gravame ed ha chiesto il rigetto dell' appello, con la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di lite e al risarcimento del danno per responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96 cpc.
All' udienza del 25.9.2018, la causa, sulle conclusioni precisate dalle parti e previa assegnazione del termine di gg.30 per il deposito delle comparse conclusionali e di gg.20 per il deposito delle repliche, è stata trattenuta in decisione.

Giova , innanzitutto, evidenziare, per una migliore comprensione della vicenda in esame, che la Società [redacted] quale proprietaria di tre unità immobiliari site nell' edificio condominiale di Via [redacted] – Roma, ha adito il Tribunale di Roma, chiedendo dichiararsi l'invalidità della delibera assembleare del 9.11.2011 di approvazione del bilancio consuntivo relativo alla gestione ordinaria dell'esercizio 2010 e il bilancio preventivo relativo alla gestione ordinaria dell'esercizio 2011, che poneva a proprio carico un' ulteriore posta contabile qualificata come "addebito individuale" e contributo di Euro 1.500,00, in aggiunta ai contributi ordinari.
Ha dedotto, infatti, l'attrice che l'addebito di tale somma aggiuntiva, doveva ritenersi illegittima, poiché, secondo la prospettazione del Condominio, trovava fondamento in una precedente delibera del 16.5.1983, a lei inopponibile, in quanto frutto di accordi intervenuti fra la precedente proprietaria e il Condominio, in deroga alla disciplina normativa di cui all'art. 1123 c.c.- concernente i criteri di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza - ed al regolamento condominiale .
Il Condominio di Via [redacted] -Roma, eccepiva, in via preliminare la tardività dell'impugnazione ex art. 1137 cc , l'incompetenza per valore del Giudice adito in favore del Giudice di Pace, il difetto di legittimazione attiva in capo alla [redacted] nonché, nel merito, l'infondatezza della domanda in fatto ed in diritto, chiedendone il rigetto.
Il giudice monocratico, con la sentenza impugnata, ha dichiarato la nullità della delibera assembleare, come sopra esposto, sia pure limitatamente al capo relativo all' approvazione del bilancio consuntivo 2010, posto che nel bilancio preventivo 2011 tale addebito individuale non era stato posto.

Va, innanzitutto, rilevato che l'appellante non ha impugnato il capo di sentenza con la quale il primo giudice ha dichiarato la tempestività dell'impugnazione ex art. 1137 cc, che sul punto è, quindi, passata in giudicato.

Passando alla disamina dei motivi di appello, ed affrontando *in primis* quelli relativi a questioni preliminari, si evidenzia che, con il secondo motivo, l'appellante reitera l'eccezione di incompetenza *"ratione valoris"* in relazione alla domanda azionata dalla Società, odierna appellata, asseritamente rientrante nella competenza del Giudice di Pace, stante l'ammontare delle somme contestate.
Il motivo è infondato e deve essere rigettato.

Firmato Da: LOASSES MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64356db2fff2374303c60c0f3117deb3 - Firmato Da: AGRESTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f72392e460a2d8d64d1ce97eccb7d8

Come correttamente evidenziato dal giudice di prime cure, l'oggetto dell'intera delibera impugnata è l'approvazione del bilancio e, pertanto, il valore della causa deve essere rapportato all'intero ammontare del bilancio condominiale.
A ciò deve aggiungersi che, come sottolineato dalla parte appellata, occorre aver riguardo alla portata globale della delibera assembleare contestata la quale , basandosi sulla pretesa efficacia della delibera del 18 maggio 1983, che aveva posto a carico del dante causa dell'odierna appellata un onere supplementare in aggiunta a quelli ordinari stabiliti in base ai valori millesimali delle unità immobiliari di proprietà, poneva un onere aggiuntivo permanente a carico della odierna appellata.
Pertanto, il valore della controversia deve essere valutato in relazione al periodo, non prevedibile, di vigenza di tale onere.
La competenza del Tribunale deve, quindi, ritenersi sussistente, ai sensi dell'art. 9 comma 2° cpc.
Con il terzo motivo di appello l'appellante contesta che il giudice di prime cure ha omesso di pronunciarsi in ordine all'eccezione di difetto di legittimazione attiva della Soc. [redacted] Spa, avendo detta Società solo dedotto, ma non dimostrato, di essere proprietaria di tre unità immobiliari nello stabile condominiale, con il conseguente necessario rigetto della domanda attorea.
Anche tale motivo di appello è infondato.
L'eccezione è stata implicitamente rigettata dal Giudice di prime cure, alla luce dei documenti prodotti agli atti, provenienti anche dallo stesso Condominio (bilanci condominiali , preventivi e consuntivi, verbale di assemblea del 29.11.2011, sentenza passata in giudicato del Tribunale di Roma n. 19739/11 fra le medesime parti per analoga questione), evidenzianti la titolarità del diritto dominicale sulle unità immobiliari, gravate degli oneri di cui all'art. 1123 c.c., in capo alla Società appellata, rendendosi superflua, quindi, ogni ulteriore verifica.

Passando all'esame dei motivi di appello attinenti al merito della controversia, si rileva che parte appellante, con il primo motivo, lamenta la violazione dell'art. 115 cpc in quanto il Giudice di prime cure - nell'affermare che la delibera del 16.5.1983 non aveva modificato il regolamento condominiale e quindi non era opponibile alla successiva proprietaria delle unità immobiliari - non avrebbe valutato i fatti, dedotti dal Condominio e non oggetto di espressa contestazione da parte della Soc. [redacted] Spa.
Argomenta l'appellante, che la delibera del 1983, costituiva "*uno specifico accordo contrattuale tra la soc. Universo* ( precedente proprietaria ) *ed il Condominio"* e aveva pertanto comportato, a prescindere dalla diversa formula utilizzata, la parziale modifica dell'art. 29 del regolamento condominiale, relativo alla ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali nel senso che, permanendo l'utilizzo ad ufficio delle tre unità immobiliari, il proprietario delle stesse avrebbe sopportato un maggior onere di spesa nella misura convenuta.
Tali circostanze, unitamente al fatto che la [redacted], subentrata alla soc. Universo aveva sempre corrisposto al Condominio il maggior importo annuale convenuto, dovevano ritenersi pacifiche in quanto non contestate e, quindi, il Giudice doveva porle a base della sua decisione ai sensi dell'art 115 cpc.

Con il quarto motivo di appello l'appellante, deduce che il Giudice di prime cure è incorso nel vizio di ultra petizione per avere accertato e dichiarato la nullità della delibera del 18 maggio 1983, mentre la Soc. [redacted] aveva fondato la propria azione *"esclusivamente sulla asserita operatività del principio in base al quale non sarebbe opponibile "al Condomino successivo proprietario di una unità immobiliare l'accordo intervenuto tra il suo dante causa e gli altri condomini": senza alcun diretto od indiretto riferimento, dunque, alla efficace delibera condominiale del 1983".*

Con il quinto motivo di appello l'appellante ribadisce l'infondatezza della impugnativa della delibera condominiale del 9.11.2011 precisando che, poiché la precedente delibera del 16.5.1983 aveva modificato il regolamento condominiale, e che il regolamento deve ritenersi vincolante per tutti i condomini, anche la Soc. [redacted], subentrata alla soc. Universo,

Firmato Da: LOASSES MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64356db2fff2374303c60c0f3117deb3 - Firmato Da: AGRESTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f72392e460a2d8d64d1ce97eccb7d8

doveva ritenersi vincolata a tale regolamento, come sopra modificato, con riguardo alla differente ripartizione delle spese.

I detti motivi di impugnativa, che possono essere esaminati congiuntamente, in quanto strettamente connessi, sono palesemente infondati.
Come evidenziato dal giudice di prime cure, in primo luogo, nella predetta delibera del 1983 si legge espressamente che *"resta fermo che tale accordo non costituisce modifica al regolamento Condominiale "*, quindi , per espressa volontà delle parti, alcuna modifica al regolamento si è realizzata e, pertanto, trattandosi di una deroga convenzionale ai criteri legali di ripartizione delle spese disciplinati in via regolamentare, possibilità espressamente prevista dall' art. 1123, comma 1, c.c., è escluso che tale accordo, stipulato con la precedente proprietà, possa avere una valenza *erga omnes* e quindi anche nei confronti del successivo acquirente.

Di tanto il Giudice ha dato atto e su tale presupposto ha rigettato la domanda attorea, riferendosi alla vecchia delibera del 1983 solo in via di argomentazione esplicativa e non certo per dichiararne la nullità, al fine di ribadire che non vi era stata alcuna modifica del regolamento condominiale, ma un mero accordo convenzionale intervenuto tra la precedente proprietaria Soc. [redacted] ed i condomini, come tale non opponibile al nuovo acquirente in mancanza di prova che lo stesso lo abbia conosciuto ed accettato in sede di stipula dell' atto di compravendita.

Deve nel contempo escludersi che l'introduzione di una disciplina di attribuzione delle spese, difforme da quella regolamentare, possa trarsi dalla reiterata applicazione di un criterio differente, in quanto poiché la formazione di un regolamento condominiale è soggetto al requisito della forma scritta *ad substantiam*, come si desume dall'art. 1138 cc, deve escludersi la possibilità di una modifica del regolamento per il tramite di comportamenti concludenti, secondo la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte ( cfr. Cass Sez. Un 943/1999; Cass. n. 17964/2007; Cass. n. 24146/2004; Cass.n5626/2002: Cass. n. 18665/2004; Cass. Ord. n. 2668/2013 ).
Peraltro, come evidenziato dalla produzione della sentenza del Tribunale di Roma n. 19739/11, resa fra le medesime parti, e passata in giudicato sin dal 2009, l'odierna appellata ha contestato una ripartizione delle spese condominiali difforme da quanto stabilito nel regolamento condominiale e ha impugnato la delibera condominiale, eccependo proprio la circostanza che detta delibera non fosse a lei opponibile, pertanto, non si comprende sotto quale profilo le circostanze sopra dedotte dal Condominio non sarebbero state contestate.

Infine, con il sesto motivo di appello, l'appellante lamenta l'erronea decisione in merito alle spese processuali, in quanto a fronte di una soccombenza reciproca, ha condannato il Condominio all'integrale pagamento delle spese processuali senza alcuna adeguata motivazione al riguardo.
Anche tale motivo di appello è infondato.
Il giudice di prime cure ha condannato il Condominio convenuto all'integrale pagamento delle spese di lite sul chiaro presupposto - che qui si esplicita integrandosi in tal modo la motivazione - della prevalente sostanziale soccombenza del Condominio, avendo affermato un principio di carattere generale – l'inopponibilità alla Società appellata, dello specifico accordo contrattuale intervenuto tra la soc. Universo ( precedente proprietaria ) ed il Condominio – destinato a dirimere l'annosa controversia fra il Condominio e l'odierna appellata.
L' appello è, pertanto, integralmente infondato e va rigettato.
Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura indicata nel dispositivo, ai sensi dell'art. 5 del. DM n. 55/2014.
Il Condominio appellante deve, altresì, essere condannato al pagamento di una ulteriore somma, a titolo di responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ., il cui ammontare si commisura, in via equitativa, alla liquidazione delle spese di lite del presente grado di giudizio.

Firmato Da: LOASSES MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64356db2fff2374303c60c0f3117deb3 - Firmato Da: AGRESTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f72392e460a2d8d64d1ce97eccb7d8

Come già affermato dalla Suprema Corte, per l'applicazione di tale norma non si richiede - differentemente dalle previsioni contenute nei commi precedenti - né la domanda di parte (nella specie, per altro, ritualmente proposta), né la prova del danno, essendo comunque necessario l'accertamento della mala fede (consapevolezza dell'infondatezza della domanda) o colpa grave (per carenza dell'ordinaria diligenza volta all'acquisizione di detta consapevolezza) della parte soccombente (Cass. n. 3003/2014,),venendo in considerazione, a titolo esemplificativo, la pretestuosità dell'iniziativa giudiziaria per contrarietà al diritto vivente ed alla giurisprudenza consolidata, la manifesta inconsistenza giuridica delle censure in sede di gravame ovvero la palese e strumentale infondatezza dei motivi di impugnazione ( cfr Cass. SU n. 22405 /2018).
Nel caso di specie, fra le medesime parti già nel 2011 era insorta controversia per le stesse ragioni e la sentenza del Giudice di prime cure, non era stata impugnata, avendo, con tutta evidenza, il Condominio, ritenuto di dover fare acquiescenza prendendo atto della correttezza delle statuizioni in essa contenute. Ciononostante il Condominio, nel perseverare nell'erronea attribuzione di oneri aggiuntivi in violazione delle tabelle millesimali, ha determinato l'insorgere di un nuovo contenzioso, anche in appello, perseverando in affermazioni contrastanti con la consolidata giurisprudenza, ben potendo i condomini interessati avviare la procedura ex art. 69 disp. att. Cc, onde ottenere la revisione della tabelle medesime.
Trattandosi di causa iscritta a ruolo in data 20.12.13, va dato atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell' ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012 n.228.

P. Q. M.

la Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal CONDOMINIO di VIA [redacted] - Roma nei confronti della Soc. [redacted] Spa, avverso la sentenza n. 9364/2013 del Tribunale di Roma, così provvede:

1) rigetta l'appello;

2) condanna l'appellante CONDOMINIO di VIA [redacted] - Roma al pagamento delle spese processuali, in favore della Soc. [redacted] Spa, che liquida per il presente grado in complessivi € 5.100,00, di cui € 100,00 per spese ed € 5.000,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge;

3) condanna l'appellante CONDOMINIO di VIA [redacted] - Roma al pagamento dell'ulteriore somma di € 5.000,00 ai sensi ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ.;

4) dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante CONDOMINIO di VIA [redacted] - Roma dell' ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012 n.228.

Così deciso in Roma, il 19 novembre 2018

Il Consigliere estensore
Dott. Paola Agresti

Il Presidente
Dott. Marina Loasses

Firmato Da: LOASSES MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64356db2fff2374303c60c0f3117deb3 - Firmato Da: AGRESTI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f72392e460a2d8d64d1ce97eccb7d8