REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto seconda sezione civile in composizione monocratica in persona del Giudice ad essa assegnato Dott. Antonio Pensato ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 1836/2010 R.G.

TRA

[redacted] rappresentato e difeso dagli Avv.ti [redacted]

-attore-

E

Condominio dell'edificio sito in Massafra alla via [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

-convenuto-

Le parti precisavano le loro conclusioni come da verbale di udienza del 30/10/2018

FATTO E DIRITTO

[redacted] conveniva in giudizio il Condominio in epigrafe indicato per impugnare la delibera assembleare in data 19/2/2011 nella parte (punto1) in cui aveva approvato il bilancio consuntivo anno 2009 e nella parte (punto 6) in cui aveva ripartito la spesa di rifacimento di un tratto fognario.A fondamento dell'impugnazione lamentava invalidità della delibera: per aver posto a carico del Condominio i lavori di riparazione del lastrico di copertura di un locale adibito a riunioni assembleari ma di proprietà della [redacted] per aver approvato la spesa per informativa privacy che, in realtà, rientrava nelle normali mansioni dell'amministratore; per aver posto a carico della sola palazzina di via [redacted] la spesa di riparazione di un tratto fognario che, per regolamento comune, rientrava nei beni di proprietà comune a tutte le n. 16 palazzine appartenenti al medesimo complesso edilizio.Chiedeva

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9a14927dc256244

dichiararsi nulle ovvero annullabili le predette delibere.Si costituiva il Condominio convenuto chiedendo il rigetto dell'impugnazione sul rilievo della correttezza delle delibere assunte dall'assemblea.In rito, va rilevato che l'art. 1137 c.c. sottopone ad un termine decadenziale di trenta giorni, decorrente dalla assunzione della delibera per i condomini presenti e dissenzienti, l'azione di impugnazione delle delibere assembleari per contrarietà alla legge od al regolamento condominiale.All'epoca di proposizione del presente giudizio (25/3/2010) era ancora vigente la originaria formulazione della richiamata norma, prima delle modifiche introdotte dalla Legge n. 220/2012, che prevedeva (art. 1137 comma 2) la possibilità del condomino di "fare ricorso" e contro le delibere assembleari.Tale locuzione è stata oggetto di contrapposte interpretazioni che hanno, poi, trovato composizione nella sentenza n. 8491/2011 delle sezioni unite della Suprema Corte con cui è stato affermato il principio secondo cui il termine "ricorso" dell'art. 1137 c.c. era da intendersi in senso atecnico e che la impugnazione di delibera assembleare doveva, quindi, proporsi con citazione, secondo il rito di cognizione ordinario, chiarendo, tuttavia, che ove si fosse agito con ricorso era sufficiente depositare il medesimo nei trenta giorni dall'assunzione della delibera, per i condomini presenti e dissenzienti.Nella specie, l'azione è stata proposta con ricorso, anziché con citazione, ed il ricorso è stato depositato in data 25/3/2010 e notificato il 21-24/4/2010, dunque sia il deposito che la notifica sono avvenuti oltre il termine di trenta giorni decorrente dalla data della delibera (19/2/2010).La decadenza susseguente a mancata tempestiva impugnazione è da ritenersi, tuttavia, limitata ai soli motivi di impugnazione che possono astrattamente dar luogo ad annullamento della delibera.Mentre quelli che denunciano vizi di nullità, per oggetto impossibile od illecito, per esorbitanza dalle competenze assembleari o per incidenza sui diritti individuali dei singoli condomini (in tal senso Cass. Civ. n. 24948/2016) possono essere fatti valere in qualsiasi tempo (in tal senso Cass. Civ. n. 10196/2013).Nella specie, il motivo con cui si lamenta che siano state poste a carico dei condomini spese inerenti a bene che non sarebbe di proprietà comune configura un vizio di nullità in quanto si denuncia che l'assemblea avrebbe deliberato al di fuori dei suoi poteri decidendo e ripartendo spese relative a beni di terzi estranei al condominio.Il motivo, è ammissibile in quanto non soggetto al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., ma è infondato.Per stabilire la natura condominiale di determinati beni, non compresi nell'elenco di cui all'art. 117 c.c., occorre stabilire se essi siano o meno destinati all'uso comune, secondo la previsione generale di cui all'art. 1117 c.c. che pur contemplando una elencazione di beni, tuttavia non prevede ipotesi tassative.La presunzione di condominialità di beni diversi da quelli elencati dall'art. 1117 c.c., sussiste per il mero fatto

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9a14927dc256244

della effettiva destinazione di detti beni a soddisfare esigenze condominiali.I richiamati principi in materia di condominio si applicano anche nella ipotesi in cui sia una cooperativa edilizia a realizzare un complesso residenziale e provveda, poi, alla successiva assegnazione delle singole unità ai soci poiché anche in tale fattispecie con il trasferimento in proprietà individuale di singole unità immobiliari si trasferisce anche la proprietà comune su beni che siano funzionalmente destinati a soddisfare esigenze comuni a tutti gli assegnatari (in tal senso Cass. Civ. n. 327/2017).La natura condominiale della proprietà dei beni destinati a soddisfare esigenze comuni a tutti i condomini può essere esclusa solo da un titolo contrario che riservi, cioè, la proprietà esclusiva all'originario proprietario.A tal fine occorre che nel primo atto di alienazione (in tal senso Cass. Civ. n. 20693/2018), attraverso cui si costituisce il condominio di edifici (in tal senso Cass. Civ. n. 7743/2013) in quanto l'originario proprietario perde la proprietà esclusiva del complesso edilizio attraverso l'alienazione ad un terzo di una singola unità immobiliare, il venditore si riservi la proprietà di determinati beni che, altrimenti, sarebbero di natura condominiale per la loro destinazione a vantaggio dell'intero complesso edilizio.Ciò posto, a proposito della spesa di rifacimento del lastrico del locale indicato al punto n. 1 della delibera impugnata è lo stesso [redacted] a sostenere, nel suo ricorso, che si tratta di locale adibito a riunioni dell'assemblea condominiale.Dunque, si tratta di locale destinato all'uso comune di tutti i condomini.Ad escludere la natura condominiale di detto locale non soccorre la previsione di cui all'art. 3 del regolamento condominiale.In primo luogo la particella riportata in detto regolamento (112/b) non coincide affatto con quella (112 subalterno 395) che identifica il locale in questione e non coincidono neppure le descrizioni dei due beni atteso che il regolamento condominiale riferisce la riserva di proprietà ad un' area scoperta, su cui la Cooperativa si riserva di edificare, mentre il locale riunioni è un vano coperto, tanto che è provvisto di un lastrico di copertura.Inoltre la riserva riportata nel regolamento condominiale, per escludere la natura comune del locale riunioni, avrebbe dovuto essere riportata nel rogito di vendita con cui è stata alienata la prima unità immobiliare del complesso di cui fa parte la proprietà del ricorrente.Non essendo prodotto tale primo atto di alienazione non è provato che vi sia un titolo idoneo a superare la presunzione di condominialità del locale adibito a riunioni dell'assemblea condominiale.Nè tale titolo può essere rappresentato da una intestazione meramente catastale a favore di altro soggetto (in tal senso Cass. Civ. n. 2670/2001).Infine va rilevato che anche il regolamento condominiale nel disciplinare i beni comuni ai condomini contiene una clausola di chiusura che prevede l'applicazione delle norme in materia di condominio.Il regolamento, dunque, non deroga ai principi di cui al richiamato art. 1117 c.c., qui

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9a14927dc256244

applicati, per la individuazione dei beni comuni a tutti i condomini, facendo espresso richiamato a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.Correttamente, quindi, la spesa di riparazione del lastrico di detto vano è stata posta a carico dei condomini.L'attore va, invece dichiarato decaduto dalla impugnazione, per violazione del termine di cui all'art. 1137c.c., relativamente al punto con cui l'assemblea ha approvato la spesa per costi legati al rispetto della normativa sul trattamento dei dati sensibili.Non ricorrendo nullità di tale delibera, ma solo contestazione della necessità della spesa che secondo il ricorrente rientrerebbe in quella già prevista per compenso all''amministratore, vi sarebbe astrattamente un vizio di eventuale annullabilità, tuttavia non fatto valere nel termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c.Va anche aggiunto che, ove anche vi fosse stata tempestiva impugnazione della delibera, sarebbe stata da escludere una sua annullabilità.Infatti, la decisione dell'assemblea di commissionare ad un soggetto terzo le attività necessarie al rispetto delle norme sul trattamento dei dati sensibili personali dei singoli condomini, specializzato nel compimento delle attività necessarie alla osservanza di detta normativa, rientra nei poteri insindacabili di scelta discrezionale riservati all'organo deliberativo ed il motivo di impugnazione si limita a contestare il merito di tale decisione senza implicare alcuna violazione di norme di legge o di statuto, decisione non irragionevole considerata la previsione di gravi sanzioni pecuniarie in caso di inosservanza della normativa sulla privacy.Quanto alla decisione di cui al punto n. 6 della delibera qui impugnata occorre rilevare che il motivo, con cui si denuncia violazione dei criteri di riparto previsti nel regolamento condominiale, pur implicando, in astratto, vizio di nullità (in tal senso Cass. Civ. n. 19651/2017), con conseguente inapplicabilità del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., è, tuttavia, infondato.Il regolamento condominiale va interpretato coordinando il contenuto delle varie disposizioni che si riferiscono al medesimo argomento e tenendo presenti i principi di ripartizione delle spese comuni previsti dall'art. 1123 c.c. e dall'art. 1117 c.c..Il punto 4 A5 del regolamento prevede che sono comuni a tutti i fabbricati i tratti fognari dalle immissioni dei fabbricati e fino al collegamento con la fogna comunale.Tale norma del regolamento va interpretata nel senso che è di proprietà comune a tutto il complesso edilizio il solo tratto di fogna che va dal punto di recapito in esso dei liquami provenienti dai singoli fabbricati e fino al punto di recapito di tutti i liquami del complesso nella fogna comunale.Il successivo punto 4 B8, infatti, prevede che sono di proprietà di ogni singolo fabbricato le canalizzazioni per acque nere fino al collegamento con la rete fognaria di cui al punto 4 A5, cioè fino alla intersezione con la fogna comune a tutto il compesso.La lettura congiunta delle due disposizioni rende evidente la volontà del regolamento di distinguere un tratto

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9a14927dc256244

di fogna di proprietà del singolo fabbricato, che è quello che giunge dal fabbricato fino alla intersezione con l' altro tratto, questo comune a tutti i fabbricati, che è quello di recapito finale dei liquami dell'intero complesso edilizio nella fogna comunale.Tale interpretazione del regolamento condominiale è, peraltro, conforme a quanto prevede, per individuare la distinzione tra proprietà individuali e proprietà comune, l'art. 1117 comma 1 n. 1 a proposito della proprietà degli impianti laddove stabilisce che la proprietà singola cessa in corrispondenza delle diramazioni verso le singole unità immobiliari.Applicandosi tale principio generale alla ripartizione delle spese di manutenzione fogna tra fabbricato singolo e complesso di fabbricati con in comune una rete fognaria deve concludersi, come prevede il regolamento, che le spese di manutenzione del tronco fognario nel tratto dal fabbricato fino alla diramazione nella fogna comune sono a carico dei proprietari del singolo fabbricato.Nella specie, il Condominio convenuto costituendosi in giudizio ha contestato che le manutenzioni approvate con la delibera qui impugnata riguardassero il tronco fognario comune a tutti i fabbricati deducendo che riguardavano un tratto che dal fabbricato giunge a recapitare nella fogna comune.A fronte di detta specifica contestazione era onere dell'attore, ex art. 2697 c.c., provare che, in realtà, la spesa approvata riguardava manutenzioni del tratto posto dopo la intersezione della fogna del fabbricato con quella comune a tutto il complesso edilizio.In assenza di detta prova la ripartizione della spesa tra i soli proprietari del singolo fabbricato va ritenuta conforme sia al regolamento condominiale che alla legge.Al rigetto delle domande attroree segue la condanna del D'Erchia alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto, liquidate come da separato dispositivo (art. 91 c.p.c.).

P.Q.M.

Il Tribunale di Taranto seconda sezione civile in composizione monocratica in persona del Giudice ad essa assegnato Dott. Antonio Pensato definitivamente pronunciando nella causa di cui all'epigrafe, così provvede:

1) rigetta le domande proposte dall'attore;
2) condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio di via [redacted] in Massafra liquidate in euro 2430,00 per compensi, oltre IVA, Cap e rimborso spese generali in misura di legge.

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9a14927dc256244

Taranto, 5/1/2019

Il Giudice Dott. Antonio Pensato

Firmato Da: PENSATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49d77d0c4e6e736c9af4927dc256244