

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attore esponeva quanto segue. Di essere proprietario di un appartamento facente parte del plesso condominiale convenuto. Che, in data 7.5.2014, l'assemblea aveva approvato fra l'altro il riparto consuntivo ordinario per l'anno 2013. Che la delibera di approvazione del riparto consuntivo 2013 era viziata in quanto: 1- le spese per il consumo dell'acqua erano state ripartite in parti uguali in violazione di legge, 2- in capo ad esso attore non erano state riportate le somme corrisposte all'ente di gestione in conseguenza del decreto ingiuntivo del GDP di Roma per complessivi €1242,92 e quelle dovute a titolo di interessi passivi, 3- era stata posta a suo carico la somma di €126,00 per lettera di messa in mora in favore del legale del Condominio, non fatturata e non dovuta e, 4- il bilancio era viziato e non redatto secondo i criteri di legge come da verifica contabile.

Ciò premesso chiedeva che la delibera impugnata fosse dichiarata affetta da nullità, con vittoria di spese.

Si costituiva il convenuto chiedendo in via preliminare che fosse dichiarata l'incompetenza per valore del giudice adito e che fosse dichiarata l'inammissibilità della domanda in quanto tardivamente impugnata la delibera. Nel merito chiedeva il rigetto delle avverse pretese con vittoria di spese e risarcimento del danno ex art. 96 cpc.

Espletata ctu, all'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 9-10-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

Deve essere disattesa la preliminare eccezione di incompetenza per valore sollevata dal convenuto.

Ritiene invero questo giudicante di dover dare seguito all'orientamento della S.C. (Cass. 17278/11 e Cass. 16898/13 in tema di 'spesa personale') per il quale, ai fini della determinazione della competenza per valore inerente una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo sull'assunto dell'invalidità della deliberazione, quest'ultima viene contestata nella sua globalità sicchè la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata mentre invece, se il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della sua obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato e la decisione non importa una pronuncia sulla delibera di spesa nella sua globalità. Tale orientamento appare ben più persuasivo di quanto di recente affermato dalla S.C. (Cass. 21227/18) che non sembra considerare che la dichiarazione di nullità/annullamento della delibera involge l'intera spesa deliberata e non la sola quota in capo al ricorrente sicchè il disputatum equivale al decisum ed è superiore, nel caso in esame, alla competenza per valore del giudice di pace. Tenuto conto del rilievo che la validità della delibera non può essere accertata solo incidenter tantum e che gli effetti della delibera, in caso di accoglimento della domanda, vengono a cessare per tutti i condomini e non solo per il partecipante che ha proposto impugnazione. Ed invero, salvo il caso di 'spesa personale', la caducazione della delibera di riparto inciderà anche sulla posizione degli altri condomini che tale delibera non potranno più invocare e la cui contribuzione dovrà essere rimodulata mediante nuova approvazione dell'assemblea.

Nel caso in esame l'importo complessivamente deliberato per il bilancio 2013 ammonta ad €5625,47, donde supera la competenza per valore del giudice di pace. Peraltro, con l'ultima delle doglianze, l'attore non contesta una particolare spesa a lui attribuita ma l'intero bilancio che assume illegittimo in quanto ritenuto redatto in violazione dei principi di chiarezza e di veridicità necessari.

Quanto all'ulteriore eccezione preliminare di parte convenuta occorre in primo luogo verificare quale sia la natura dei vizi denunciati posto che, solo nel caso in cui la conseguenza sia l'annullamento della delibera, il legislatore prevede un termine di decadenza per la proposizione della domanda.

Al riguardo si ritiene di non dover dare seguito all'orientamento recente della S.C. (fra l'altro v. Cass. 21227/18) che appare estendere le ipotesi di nullità a qualsivoglia caso in cui si ledono 'i diritti dei partecipanti' interpretato nel senso che finanche l'errata attribuzione di una spesa è suscettibile di ledere detti diritti con conseguente notevole allargamento delle ipotesi di nullità. A detta conclusione è dato pervenire in particolare sul rilievo che è il principio maggioritario che sorregge le determinazioni condominiali, che il legislatore, laddove ha dettato una disciplina sul tema, ha previsto un termine assai breve per l'impugnazione e che l'ampliamento indiscriminato delle ipotesi che possono dare luogo alla nullità delle delibere è idoneo a paralizzare il funzionamento dell'organizzazione condominiale (che il legislatore invece tutela come valore primario: Cass. SSUU 4421/07) in quanto, consentendo ai partecipanti di impugnare in ogni tempo e quindi, anche a distanza di anni, le delibere, rende incerti, in particolare con riguardo alle delibere di riparto, i rapporti di dare-avere fra i partecipanti e fra questi ultimi e l'ente di gestione.

Si ritiene invece di dover seguire l'orientamento alla luce del quale la delibera è nulla quando l'assemblea a maggioranza, in assenza o nell'uso distorto del potere gestorio, detti, in via generale e per casi potenzialmente indeterminati, criteri scientemente difformi da quelli legali o regolamentari così esulando dalle proprie attribuzioni mentre è annullabile quando l'assemblea, nell'esercizio dei poteri conferitigli dall'art. 1135 n 2 e 3 cc, faccia applicazione, per mero errore e nel solo caso in considerazione, di criteri difformi da quelli legali/regolamentari senza esulare dai suoi poteri (Cass. 6714/10, Cass. 17101/06 e Cass. 24948/16 che fa proprio quanto affermato dalla Corte d'Appello che ha emesso la sentenza ivi impugnata). Con la precisazione che il vizio di nullità (sollevabile in ogni tempo) deve rappresentare solo i casi più gravi (che la delibera sia priva degli elementi essenziali, abbia un oggetto impossibile o illecito, abbia un oggetto che esorbiti dai poteri dell'assemblea o che incida in generale, mediante una consapevole mutazione dei rapporti, sui diritti o sulle proprietà individuali) chè, altrimenti, verrebbe meno il corretto funzionamento del condominio negli edifici che il legislatore, come detto, tutela come interesse primario (v. ad esempio art. 63 disp att cc) e che necessita di certezze, nel tempo, nei rapporti di dare-avere. E considerando che le delibere di riparto ineriscono la fase gestoria e non costitutiva dei rapporti di condominio.

Ebbene, nel caso in esame, l'errato inserimento in bilancio di una spesa individuale non dovuta o l'omesso inserimento di un credito (come il mancato inserimento di un importo versato per un decreto ingiuntivo con i relativi interessi o la richiesta di una somma a titolo di spese legali individuali) integra mera ipotesi di annullabilità della delibera in quanto l'assemblea non ha detta criteri generali di riparto in difformità da quelli previsti dalla legge ma semplicemente (eventualmente) ha errato nell'attribuire, in seno al prospetto contabile, un debito od un credito ad un determinato partecipante senza peraltro incidere in alcun modo sui criteri di riparto che esulano da detta ipotesi non essendo necessario il ricorso agli stessi per determinare il dovuto.

Parimenti i lamentati vizi del bilancio come emersi nel caso in esame integrano motivo di annullabilità non risultando avere inciso sui diritti dei partecipanti (la ctu esperita, per la carenza della documentazione probatoria acquisita, ha consentito invero solo genericamente di accertare che la contabilità, come tenuta dall'amministratore e portata all'approvazione, non era chiara).

Donde, poiché l'impugnazione non è risultata tempestiva nei termini di cui all'art. 1137 cc come tempestivamente eccepito dal convenuto, le domande, che su tali motivi si sono fondate, devono essere dichiarate inammissibili.

A diversa conclusione si deve pervenire in ordine al contestato criterio di riparto dell'acqua. Ed invero, anche in assenza di uno strumento di misurazione, non può aversi riparto in quote uguali in quanto la delibera, che di tal guisa disponga, viola la disposizione di cui all'art. 1123 comma cc che prevede che, salvi i casi di deroga contrattuale, le spese devono essere ripartite in base alle quote di partecipazione (Cass. 3944/02, Cas. 27233/13 e Cass. 4844/17). Donde la potenziale nullità della delibera che tale diverso criterio preveda peraltro per un tempo indeterminato (v. argomentazioni convenuto).

Sul punto l'ente di gestione ha osservato (e su tali fatti nessuna contestazione ha sollevato il V.C.) che tale criterio di riparto in violazione di legge è stato adottato in via continuativa da molti anni con la consapevole accettazione dell'attore che partecipato alle assemblee ed ha approvato tutti i precedenti bilanci con la conseguenza che, in via consuetudinaria, il contestato criterio sarebbe da considerare legittimo. Al riguardo ritiene questo giudicante che il consenso alla deroga ad un criterio di legge possa manifestarsi, oltre che per via negoziale, anche per comportamenti concludenti costanti ed inequivoci che tengano luogo del negozio senza la forma scritta (Cass. 13592/00, Cass. 3245/09 e Cass SSUU 18447/10) in considerazione del fatto che le tabelle (che costituiscono lo strumento del riparto) non debbano essere redatte per iscritto ab substantiam. Non si ignora il recente diverso orientamento della S.C. (Cass. 26042/19) ma si ritengono maggiormente convincenti le argomentazioni di cui alle citate sentenze anche in considerazione del fatto che è solo il modo (implicito) di manifestazione della volontà che muta posto che, comunque, i criteri sono approvati via via in base a delibere verbalizzate sulla base di bilanci e riparti redatti per iscritto. Tenendo in cale anche le esigenze in tema di funzionamento dell'organizzazione condominiale che mirano ad evitare la paralisi del condominio e che verrebbero lesi laddove si ritenesse possibile conseguire, in ogni tempo, pronuncia dichiarativa dell'inesistenza di effetti per deliberazioni conformemente approvate per anni.

Segue il rigetto della domanda con riguardo a detto capo.

Deve essere rigettata la domanda ex art. 96 cpc attesa la controvertibilità delle questioni oggetto di esame.

La soccombenza comporta la condanna dell'attore a rifondere, al Condominio di cui in epigrafe, le spese di lite.

Spese di ctu da attribuire all'attore.

PQM

P.Q.M.

Definitivamente decidendo dichiara inammissibili taluni capi di domanda avanzati dall'attore e li rigetta per il resto.

Condanna l'attore a rifondere, in favore del convenuto, le spese di lite che si liquidano in complessivi €3800,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu da attribuire all'attore.

Roma 20-1-2020

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron.