

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron , in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n . 52580 /18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

R****a D****E

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv S****o Di C****e che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

ATTRICE

E

CONDominio IN ROMA, VIA F****o SOVIETICA 2/22

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv R****O Maria C****a che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attrice esponeva quanto segue : 1 - di essere proprietaria di un'unità facente parte del plesso condominiale convenuto , 2- che , con delibera assunta il 7-3-2018 al primo punto all'o.d.g. su delibera, l'assemblea aveva deciso a maggioranza di autorizzare l'amministratore a richiedere (ai condomini) la somma oggetto del precetto intimato , all'ente di gestione , dall'avv C****a (in esito a controversia nella quale il Condominio era rimasto soccombente) ripartendola 'secondo i criteri di legge', 3 - che la somma EUR17920,00 , da ripartire, era pari all'importo dovuto in conseguenza della condanna dell'ente di gestione a risarcire , a mente dell'art. 2051 cc, il danno subito dalla sig .re M****i in seguito alla rottura di una tubazione condominiale, 4 - che l'amministratore le aveva richiesto la somma di EUR7658,77 in base al piano di riparto predisposto, 5 - che la delibera era illegittima in quanto mancava il quorum deliberativo di cui all'art. 1136 comma 2 cc posto che la spesa ineriva l'esecuzione di una sentenza di condanna ed in quanto la delibera era generica perché 'non era possibile individuare la fonte dell'obbligazione e l'importo da pagare', 6 - che l'illegittimità derivava anche dal fatto che l'ordine del giorno non era chiaro in quanto faceva solo genericamente riferimento alla relazione che l'amministratore avrebbe dovuto fare in ordine alle modalità di esecuzione della sentenza di condanna e, 6 - che erroneo era stato il criterio di riparto in quanto la spesa era stata posta a carico dei soli condomini le cui unità si trovano nella proiezione verticale dell'astrico interessato dai lavori per riparare la tubazione mentre la tubazione, la cui rottura aveva cagionato il danno, Sentenza n. 6674/2020 pubbl. il 28/04/2020 RG n. 52580/2018

2

serviva tutto il condominio donde l'esborso derivante dal danno avrebbe dovuto essere ripartito fra tutti i condomini della scala 10 (e non solo fra alcuni fra questi) e/o anche fra quelli della scala 12, servita dalla medesima tubazione.

Ciò premesso chiedeva che la delibera impugnata fosse annullata con conseguente condanna del convenuto alla restituzione della somma di EUR 7658,77 versata nelle more in forza di detta delibera.

Si costituiva il convenuto chiedendo disporsi la mediazione e, nel merito, il rigetto dell'avversa domanda.

All'esito del giudizio le parti concludevano come da verbale e, all'udienza del 17-12-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc. Le parti depositavano entrambe le memorie ex art. 190 cpc.

Si deve premettere che la mediazione si è regolarmente tenuta anche se non è conclusa senza accordo per non avere, l'assemblea, prestato il proprio consenso. Dunque non può essere accolta la richiesta di ripetizione della stessa.

Occorre quindi evidenziare che non va confuso il rapporto che il condominio ha con i terzi, considerato che si configura alla stregua di un'organizzazione che ha una soggettività attenuata in virtù in particolare della capacità che ha l'amministratore di agire in giudizio e di assumere obbligazioni nell'interesse del condominio oltre che per la configurazione di un patrimonio separato, con i rapporti interni fra i partecipanti come disciplinati dalla legge o dal regolamento. Quindi, in sede giudiziale, il condominio deve essere unitariamente considerato (ed al riguardo anche il c.d. condominio parziale non può agire separatamente) e l'eventuale condanna va pronunciata nei confronti dell'ente di gestione nella sua configurazione unitaria.

Mentre, una volta resasi necessaria la ripartizione interna fra i partecipanti, sono le disposizioni di legge o regolamentari a disciplinarne le modalità. E' pertanto errato affermare che, poiché il Condominio è risultato soccombente nella sua 'interezza', il riparto deve essere effettuato sempre in base all'art. 1123 comma 1 cc perché, se il danno viene cagionato da un impianto destinato a servire solo una parte dell'intero fabbricato, il riparto deve essere effettuato, a mente dell'art. 1123 comma 3 cc, solo fra i partecipanti che si servono dell'impianto. Così se la tubazione, la cui rottura ha cagionato il danno (come chiaramente emerso dalla prodotta sentenza, fondante il precetto, dalla cui motivazione si ricava che non è stata la cattiva manutenzione del lastrico solare a costituire causa delle infiltrazioni ma la rottura di un tubo di adduzione dell'acqua) serve solo a parte dell'edificio, solo i condomini che l'impianto utilizzano dovranno essere chiamati al pagamento pro quota dell'onere.

Sentenza n. 6674/2020 pubbl. il 28/04/2020
RG n. 52580/2018

Ebbene, nel caso in esame, l'attrice si duole del criterio di riparto utilizzato allegando e riscontrando (v. documentazione prodotta in allegato alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 cpc) che tutti i proprietari degli appartamenti facenti parte della scala 10 e della scala 12 avrebbero dovuto contribuire in quanto concreti fruitori della tubazione la cui rottura ha cagionato il danno. Parte convenuta non ha replicato sul punto finché nulla esplicitamente allegando, nel corso del giudizio, circa il criterio seguito (che comunque non ha rispettato l'applicabile criterio di cui all'art. 1123 comma 3 cc posto che, dal prodotto riparto, emerge che nulla è stato richiesto ai condomini della scala 12 come parimenti ad alcuni dei condomini facenti parte della scala 10).

Donde la delibera di riparto impugnata deve essere annullata.

Merita positivo scrutinio anche la domanda avanzata dall'attrice volta a conseguire la ripetizione della somma versata nelle more in forza della delibera annullata, pagamento riconosciuto dal convenuto nelle memorie ex art. 183 cpc in particolare laddove afferma che il pagamento integrerebbe un 'riconoscimento di debito'.

Il giudice investito della domanda di ripetizione di una somma versata a titolo di oneri condominiali deve accoglierla qualora la relativa delibera di approvazione della spesa abbia perduto la sua efficacia a seguito di sospensione o annullamento da parte del giudice davanti al quale la delibera stessa è stata impugnata (v. Cass. SSUU 10027/12 e Cass. n. 19938 del 2012, la quale ultima precisa altresì che è irrilevante che la sentenza di annullamento sia ancora soggetta ad impugnazione dal momento che essa, a prescindere dal suo passaggio in giudicato, esplica un'efficacia di accertamento al di fuori del processo in cui è stata pronunciata). E tale conclusione appare rafforzata dalla peculiarità della disciplina della materia condominiale che individua il titolo e la prova del credito nel bilancio il titolo del credito fatto valere in via monitoria ai sensi dell'art. 63 disp att cc e dai principi in tema di annullamento dei negozi giuridici (al quale appartengono le delibere dell'assemblea) secondo i quali l'annullamento produce la rimozione dell'atto e cioè la cancellazione dei suoi effetti, con effetti retroattivi di carattere reale e fa sorgere obblighi restitutori. Efficacia che ha effetti non solo fra le parti ma anche nei confronti dei terzi (art. 1445 cc) con la precisazione che i condomini/consorzianti, che non partecipano al giudizio, non possono essere considerati terzi essendo comunque rappresentati dall'amministratore che agisce in veste di rappresentante del condominio/consorzio donde non si pone il problema dell'efficacia del giudicato verso i terzi. Nonché dal rilievo che l'annullamento delle delibere produce effetti nei confronti di tutti i partecipanti onde può essere opposto da ciascuno di essi nei confronti dell'ente di gestione: anche da coloro che non le abbiano impugnate come si ricava anche

dall'applicabile, per via analogica, norma di cui all'art. 2377 cc (Cass. 852/00).

Di conseguenza il Condominio convenuto deve essere condannato al pagamento , a titolo di ripetizione di indebito essendo venuto meno il titolo , all'attrice della somma di EUR7658,77 con gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Assorbite gli ulteriori motivi di doglianza sollevati dall'attrice in applicazione del principio della c.d. ragione più liquida, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, che consente al giudice della causa, ai sensi degli artt. 24 e 111 Cost., di limitare l'esame della domanda giudiziale al motivo di merito suscettibile di definire il giudizio, con pieno soddisfacimento del diritto fatto valere, anche in presenza questioni pregiudiziali (Cass. S.U. n. 9936 del 2014).

Alla soccombenza segue la condanna del convenuto a rifondere, in favore dell'attrice , le spese di lite che si liquidano come in dispositivo .
P.Q.M.

Definitivamente decidendo , ogni ulteriore domanda o eccezione respinta o assorbita , annulla la delibera di riparto assunta , in data 7-3-2018, al primo punto let. b dell'ordine del giorno , dall'assemblea del Condominio evocato in giudizio .

Condanna il convenuto al pagamento, in favore dell'attrice a titolo di ripetizione di indebito , della somma di EUR 7658,77 con gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Condanna il Condominio alla refusione, in favore di controparte, delle spese di lite che si liquidano in complessivi EUR 5550 ,00 di cui EUR 350,00 per spese vive ed EUR 52 00,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 28 .4.20 20

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron .

Sentenza n. 6674/2020 pubbl. il 28/04/2020

RG n. 52580/2018