

Sentenza n. 554/2020 pubbl. il 12/05/2020 RG n. 1251/2017 Repert. n. 1426/2020 del 12/05/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Sira Sartini

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1251/2017** al quale è stato riunito il procedimento r.g. **5883/2017** promossa da:

LM con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato presso il difensore **ATTORE**

contro

CONDOMINIO, con il patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliato presso il difensore

CONVENUTO

Avente ad oggetto: comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare – spese condominiali

CONCLUSIONI

parte attrice: come da memorie ex art. 183 cpc n. 1 epurate dalle rinunce effettuate in corso di causa;

parte convenuta: come da foglio depositato in pct il 16.5.2019

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 7 febbraio 2017 LM, in qualità di proprietaria di più unità immobiliari facenti parte del Condominio impugnava due delibere assembleari, l'una del 07.06.2016 e l'altra del 15.09.2016 chiedendo che, accertata e/o dichiarata l'invalidità/inesistenza (per nullità e/o annullabilità e/o inefficacia) venisse disposto l'annullamento di tali deliberazioni; nello specifico, lamentava parte attrice l'illegittimo ed invalido inserimento, nel regolamento di condominio, di una clausola comportante un'indebita compressione e/o limitazione della facoltà di "modificazione" delle parti comuni attribuita ex lege direttamente al singolo dall'art. 1102 c.c., nonché il conseguente illecito e/o invalido diniego di autorizzazione.

Con comparsa di costituzione e risposta del 30.05.2017, si costituiva in giudizio il Condominio, chiedendo, in via preliminare, il rigetto dell'avversa istanza di sospensione dell'efficacia delle deliberazioni del 07/06/2016 e del 15/09/2016 e la sospensione della causa, in attesa dell'esito del procedimento di accertamento tecnico preventivo, rubricato al n. 3479/2017 R.G., innanzi al Tribunale di Modena, e, nel merito, il rigetto delle avverse domande e la dichiarazione di cessata materia del contendere in relazione alla delibera del 07/06/2016, in ragione dell'intervenuta

sostituzione della delibera impugnata con altra successiva delibera del 12/06/2017. Rigettata la richiesta di sospensione dell'efficacia delle delibere impuginate, con provvedimento del 25/10/2018 veniva riunito al presente procedimento, in ragioni di connessione, quello successivamente radicato (n. R.G. 5883/2017) avente ad oggetto l'impugnazione, da parte della sig.ra M, della deliberazione assembleare del 12/6/2017 che sostituiva la clausola

All'esito del deposito delle memorie di cui all'art. 183 VI comma c.p.c. (termini concessi in entrambi i procedimenti poi riuniti), delle allegazioni e della documentazione prodotta, all'udienza del 3 settembre 2019 le parti precisavano le conclusioni come sopra indicate, e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all' art. 190 c.p.c..

Deve in primo luogo rilevarsi come il richiamo operato da parte attrice in sede di precisazione delle conclusioni, di riportarsi a quelle specificate nelle memorie 183 VI comma n. 1 cpc sia del tutto ammissibile. Appare evidente ed è implicito, stante la riunione dei due procedimenti (RG 1251/2017 ed R.G. 5883/2017) di impugnazione delle diverse delibere assembleari, il riferimento ad entrambe le memorie depositate nei rispettivi giudizi in data antecedente alla riunione. Quanto alla corretta individuazione dei capi del verbale di assemblea del 7.06.2016 la cui impugnazione è stata rinunciata, si rileva come detta rinuncia sia avvenuta, nel procedimento RG 1251/2017, già all'udienza del 20.6.2016, in data antecedente al deposito della prima memoria ex art. 183 Vi comma cpc. Non vi è dunque dubbio sull'individuazione del capo impugnato -punto 09 Modifica del Regolamento di Condominio- con esclusione di tutti gli altri. Infine, quanto alla mancata riproposizione nelle conclusioni specificate in comparsa conclusionale della domanda di cessata materia del contendere, si osserva come questa non sia influente. Le conclusioni di cui si deve tener conto sono quelle già precisate all'udienza del 3.9.2019 e, dunque, quelle indicate nelle memorie 183 VI comma n. 1 cpc.. In ogni caso appare evidente come il mancato richiamo alla domanda di dichiarazione di cessata materia del contendere sia stato un mero refuso in quanto la questione è stata ampiamente argomentata in comparsa conclusionale.

Posto quanto sopra, devono essere accolte le impugnazioni delle tre delibere opposte in quanto affette da nullità.

Con la delibera n. 09 del 7.6.2016, adottata a maggioranza, si è stabilito che qualsiasi *“modifica o installazione che riguarda le parti comuni o che ne altera l'aspetto deve obbligatoriamente essere approvata dall'assemblea condominiale”* con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma c.c..

Se, in linea di principio, è corretto affermare che l'assemblea di condominio possa deliberare a semplice maggioranza le modalità di uso e di godimento del bene comune (per tutte: Cass. 15 giugno 2012, n. 9877), tuttavia, la proposizione in tanto vale in quanto la delibera regolamenti l'uso e il

godimento nel senso di disporre una modifica od innovazione diretta al miglioramento, all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni a norma dell'art. 1120, 1° co. c.c. (Cass. 15 giugno 2012, n. 9877). È tuttavia pacifico come la delibera impugnata non preveda una regolamentazione dell'uso del bene comune, ma come consista in una mera rimessione alla volontà dell'assemblea di ogni decisione inerente l'esercizio dei diritti dei singoli condomini sul bene comune, con evidente compressione degli stessi. Secondo orientamento risalente e consolidato (Cass. Civ. Sez. Un. 4806/2005) devono considerarsi affette da nullità tutte quelle delibere assembleari che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni.

Deve invero specificarsi come una clausola regolamentare che imponga la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'esecuzione di opere sulle parti comuni da parte del singolo condomino, quale è quella introdotta con la delibera impugnata, sia clausola di natura contrattuale in quanto limitativa dei diritti dei condomini sui beni comuni, dunque, ai fini della sua validità richiede l'unanimità dei consensi dell'intera compagine condominiale, diversamente deve considerarsi affetta da nullità (Cass. Civ. 4726/2016; Cass. Civ. 30528/2017)

Alla luce di quanto sopra deve considerarsi dunque nulla la delibera impugnata, con ciò rimanendo assorbita l'eccezione formulata da parte convenuta di decadenza dall'impugnazione per aver parte attrice proposto l'impugnazione oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c., applicabile esclusivamente in caso di annullabilità della delibera.

Né può dichiararsi la cessata materia del contendere in seguito all'adozione della nuova delibera di cui al punto 04 del verbale d'assemblea del 12.7.2017. Per consolidato orientamento in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c., dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio – la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere" (Cass. Civ. sent. 15.10.2018 n.5693). Tuttavia, nel caso in esame, la delibera emessa a rettifica di quella impugnata è anch'essa nulla per le medesime ragioni già rilevate in ordine alla precedente, di talchè non può dichiararsi la cessazione della materia del contendere posta la mancanza di una valida sostituzione della delibera affetta da nullità.

Invero, anche in relazione alla delibera del 12.7.2017 si rileva come la clausola così come rettificata rechi una limitazione ai diritti del singolo condomino all'uso della cosa comune: l'assemblea, con approvazione sempre a maggioranza, ha infatti imposto le limitazioni previste per le innovazioni di cui all'art. 1120, comma 2°, c.c. anche alla fattispecie di cui all'art. 1102 c.c., con evidente compressione dei diritti dei singoli: una delibera di tale tenore richiede l'unanimità dell'intera compagine condominiale e non dei soli presenti, come avvenuto nel caso in esame.

Deve altresì rilevarsi la nullità anche riguardo l'ulteriore delibera impugnata, di cui al punto 2 del verbale di assemblea del 15.9.2016, con la quale è stata negata l'autorizzazione al riallaccio di canna fumaria già esistente.

L'illegittimità è evidente in quanto approvata sul presupposto di una clausola del regolamento condominiale (quella deliberata al punto 09 dell'assemblea del 7.6.2016) affetta essa stessa da nullità. In ogni caso, quand'anche si volesse sganciare la delibera in argomento dalla precedente del 7.6.2016, si osserva come per consolidata giurisprudenza l'installazione di una canna fumaria da parte del singolo condomino non costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., bensì una modifica della cosa che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico. (vedi Tribunale Nocera Inferiore, 03.07.2013). Dal verbale di assemblea non risultano fatti impeditivi o contestazioni specifiche all'apposizione della canna fumaria laddove il condominio si è limitato a negare sic et simpliciter l'autorizzazione. Non vi è prova che il condominio abbia richiesto in più occasioni un progetto di massima, né il convenuto ha assolto l'onere probatorio a suo carico in ordine alla paventata violazione dell'art. 1102. A nulla rileva sul punto la CTU redatta nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, estraneo al presente giudizio, depositata da parte convenuta in data 8.2.2018. L'elaborato peritale, di cui peraltro non risulta l'acquisizione nell'odierno procedimento, è intervenuto dopo quasi un anno e mezzo dalla delibera impugnata, non può dunque essere posto alla base del diniego al riallaccio della canna fumaria. Né si può tener conto ulteriori allegati che avrebbero dovuto e potuto essere depositati nei termini di cui all'art. 183 c.p.c.

Ciò posto, si rileva come negare a priori ed in via anticipatoria l'attività del condomino appare un eccesso di potere non consentito all'assemblea e che determina la nullità della specifica determinazione assunta (Tribunale Arezzo 7.3.2018 n.279).

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo

PQM

Il Giudice Onorario, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa e rigettata: in accoglimento delle domande spiegate da LM dichiara nulle le delibere assembleari del Condominio relativamente ai capi impugnati e, nello specifico:

delibera del 7.6.2016 relativamente al punto n. 09, delibera del 15.9.16 relativamente al punto n. 2 e delibera del 12.6.2017 relativamente al punto n. 04;

condanna il Condominio a rifondere LM le spese legali, che si quantificano in € 7.484,00 di cui € 1.090,00 per esborsi ed € 6.394,00 per compensi, oltre spese generali 15%, CPA e IVA come per legge.

Così deciso in Modena il 21 febbraio 2020

Il Giudice Onorario

