

N. R.G. 7972/2014



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA**

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Roberta Nocella
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. R.G. **7972/2014** promossa da:

[REDACTED] SRL UNIPERSONALE, in persona del suo legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]** ed
elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Via **[REDACTED]** LATINA come da
procura in atti

APPELLANTE

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (ex [REDACTED])
(P.IVA **[REDACTED]** in persona dell'amministratore suo legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]** ed elettivamente domiciliato presso il
suo studio sito in VIA **[REDACTED]** 04100 LATINA, come da procura in atti

APPELLATO

CONCLUSIONI

All'udienza del 6 febbraio 2020 le parti concludevano come segue:

Parte appellante (come da atto di appello): "... *in riforma della sentenza n. 1247/2014 emessa dal Giudice di pace di Latina dr. De Zordo in data 8 agosto 2014, accogliere la domanda di parte appellante già formulata in primo grado e per l'effetto dichiarare nullo e privo di ogni efficacia il decreto ingiuntivo n. 43/2014 del Giudice di Pace di Latina, siccome illegittimo, infondato in fatto e in diritto e frutto di determinazioni assembleari condominiali nulle in quanto prive della necessaria maggioranza per la sua approvazione, come in premessa motivato, argomentato e documentato; in via graduata, dichiarare nullo e privo di ogni efficacia il decreto ingiuntivo n. 43/2014 del Giudice di Pace di Latina, siccome erroneo nella sua quantificazione, essendo frutto di determinazioni assembleari condominiali non vigenti al momento della delibera di approvazione del bilancio... Con vittoria di spese dei gradi del giudizio*".



Parte appellata (come da comparsa): *“Voglia l' ill.mo Tribunale Adito*

1) respingere il gravame;

2) in ogni caso onerare l'appellante delle spese di lite”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la soc. [REDACTED] [REDACTED] srl unipersonale proponeva appello alla sentenza n. 1247/2014 emessa dal Giudice di Pace di Latina per i seguenti motivi: a) erronea applicazione dell'art. 1137 c.c. in luogo dell'art. 1418 c.c., in quanto la delibera posta a fondamento del decreto ingiuntivo risultava, a suo dire, essere nulla e non annullabile, e pertanto non soggetta al termine perentorio di gg 30 per l'eventuale opposizione. Detta nullità deriverebbe dall'approvazione a maggioranza assoluta anziché all'unanimità della delibera assembleare del 24.09.2013 avente ad oggetto modifiche al regolamento condominiale; b) presunta irretroattività della suddetta delibera assembleare del 24/09/2013 nella ripartizione delle spese, con conseguente erroneità delle somme richieste in via di ingunzione, avendo esse ad oggetto spese maturate già al luglio 2013;

Si costituiva con comparsa il Condominio [REDACTED] (ex [REDACTED]), contestando la domanda di riforma della sentenza impugnata per i seguenti motivi. La delibera assembleare del 24/09/2013 doveva ritenersi legittima in merito ai motivi di impugnazione di controparte sub a), in quanto la stessa riguardava modifiche al regolamento condominiale che prevedevano, per la loro approvazione, la maggioranza degli intervenuti e non l'unanimità, non essendo state modificate le tabelle millesimali ma solo i criteri di ripartizione delle spese per l'illuminazione e per le utenze. Quanto al motivo di impugnazione sub b), si evidenziava come all'assemblea del 24/09/2013 al punto 2 veniva approvata la ripartizione delle spese Enel rimaste insolute (dal 5/5/13 al 07/06/2013). Pertanto non poteva in alcun modo affermarsi una retroattività delle decisioni prese all'assemblea del 24/09/2013, bensì una semplice sommatoria degli importi previsti nel preventivo 2013 e le spese ripartite all'assemblea del 24/09/2013; si evidenziava poi come dette spese erano state approvate all'unanimità in data 1.07.2013 e, pertanto, dalla stessa odierna appellante.

La causa veniva istruita solo con produzione documentale e all'udienza del 6 febbraio 2020 veniva trattenuta in decisione da questo giudice, suo nuovo assegnatario, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c., che venivano sospesi dal 9.03.2020 all'11.05.2020 come previsto dall'art. 83 della legge n. 27 del 2020 causata dall'emergenza COVID-19.

Nel merito, ritiene questo organo giudicante che l'appello proposto dalla [REDACTED] s.r.l. deve essere accolto per le ragioni che si verranno ad esporre.



In via preliminare, deve ricordarsi che, in merito alla ripartizione delle spese tra i condomini, il codice civile prevede (artt. 1123 ss. c.c.) una serie di criteri legali (ad es., quello in base all'uso di cui secondo comma dell'art. 1123 c.c.) che devono essere sempre applicati, a meno che tutti i condomini non si mettano d'accordo diversamente: è questo il senso dell'inciso finale del primo comma "salvo diversa convenzione". Tale convenzione può essere contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, vale a dire quel regolamento sottoscritto da tutti i condomini al momento dell'acquisto delle unità immobiliari, o in un momento successivo (ad es. un'assemblea). Si veda, *ex plurimis*, Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 4844 del 24/02/2017, secondo cui *"Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini"*.

Tanto premesso, nel caso in esame, risulta *per tabulas* (doc. n. 5 fasc. opponente in primo grado) che nel Condominio ex [REDACTED] era vigente il regolamento condominiale datato 19.11.2012 (sulla cui vincolatività per tutti i condomini non vi è questione), cui sono allegate le tabelle A) e B), al cui inizio è posta una breve relazione dell'Ing. [REDACTED] che l'ha predisposte, nella quale il medesimo dà atto del fatto che l'incarico gli è stato conferito dalla [REDACTED] s.r.l. *"costruttrice dello stabile sito a Latina, in [REDACTED] denominato Condominio [REDACTED]"*. Non possono, dunque, sussistere dubbi sul fatto che si tratti di un tipico regolamento condominiale di natura di natura contrattuale: si veda la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte secondo cui *"Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà..."* (Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013). Tale regolamento prevedeva, infatti, in deroga ai criteri legali una norma di evidente *favor* nei confronti della società costruttrice, ovvero l'art. 31 (*"Tabelle millesimali e ripartizioni delle spese"*) secondo il cui ultimo comma *"Resta inteso che le unità immobiliari non ancora vendute e/o inutilizzate e di proprietà della [REDACTED] srl unipersonale parteciperanno alle spese condominiali in una misura forfettaria pari all'1% della effettiva quota fino al momento della vendita e/o utilizzo"*.

Orbene, con la delibera datata 24.09.2013 (doc. n. 1 fasc. appellata) veniva approvato il nuovo regolamento condominiale (punto n. 4 dell'odg, come si evince dal verbale dell'assemblea, sulla cui rituale convocazione e costituzione non sono state mosse



contestazioni) con il voto favorevole della maggioranza, ovvero 6 proprietari rappresentanti 566,350 millesimi, ed il voto contrario di uno solo (appunto la [REDACTED] con 433,650 millesimi). Sebbene sia vero che il nuovo regolamento non ha modificato le tabelle A e B che sono rimaste allegate, tuttavia esso (cfr. doc. n. 4 fasc. opponente primo grado) è evidentemente del tutto diverso dal precedente e soprattutto ha – la circostanza è pacifica e documentale – modificato i criteri di ripartizione delle spese per cose/servizi comuni tra i condomini. Segnatamente, l'art. 31 del previgente regolamento è stato del tutto modificato/eliminato, e la suddivisione delle spese è disciplinata dagli artt. 14 ss. in modo del tutto diverso dal periodo anteriore.

Deve a questo punto richiamarsi la recentissima pronuncia della Suprema Corte (Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 6735 del 10/03/2020) secondo cui *“Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini”*. In motivazione: *“Peraltro, proprio il già richiamato insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, induce ad affermare che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge. I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, mediante convenzione, la quale può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità. Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le sole delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126). Proprio per quanto autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, di conseguenza, le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., mentre rivela comunque natura contrattuale soltanto la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c....”*.

Concludendo sul punto, dal momento che nel caso di specie veniva in esame la modifica di un regolamento condominiale che già prevedeva una deroga al regime legale codicistico in tema di ripartizione delle spese (comunque incidenti sui diritti del singolo condomino), non



può esservi dubbio sul fatto che la delibera condominiale del 24.09.2013 doveva essere approvata all'unanimità.

Conseguenza del vizio suddetto è che *"deve ritenersi affetta da nullità (che può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia nella stessa espresso voto favorevole), e quindi sottratta al termine di impugnazione di giorni trenta previsto dall'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali ex art. 1123 c.c. o di regolamento contrattuale di riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune..."* (Cass. 14 giugno 2013, n. 15042). In questo contesto, quindi, *"ai sensi dell'art. 1421 cc. le azioni di nullità relative alle delibere condominiali possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato con il suo voto favorevole"* (conforme a Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 17101 del 27/07/2006, espressamente richiamata).

Deve, dunque, essere accolto l'appello oggetto del presente giudizio e, in integrale riforma della sentenza n. 1247/2014 emessa dal Giudice di pace di Latina in data 8 agosto 2014, deve essere dichiarato nullo e privo di ogni efficacia il decreto ingiuntivo n. 43/2014 del Giudice di Pace di Latina depositato l'11.01.2014. Ed invero, da una semplice lettura del ricorso per ingiunzione si evince che il Condominio, in persona del suo amministratore, aveva richiesto l'importo di euro 1.833,00, specificando che *"il bilancio preventivo è stato approvato con il deliberato dell'assemblea tenuta in data 1.07.2013... che in data 24.09.2013 si svolgeva un'assemblea straordinaria nel corso della quale veniva deliberato ed approvato il bilancio preventivo relativo al pagamento utenze Enel rimaste insolute"*. Tuttavia, dall'estratto conto allegato si evince che con l'ingiunzione è stato chiesto non solo il pagamento delle utenze Enel ammontanti ad euro 829,34 (come si evince dal bilancio preventivo 2013 depositato dallo stesso Condominio, approvato nell'assemblea del 1.07.2013, nonché dal punto 2 della stessa delibera del 24.09.2013) ma anche tutte le rate condominiali del 2013 rimaste insolute. Orbene, dal verbale dell'assemblea del 1.07.2013 (nel fasc. monit.) risulta che era sì stato approvato all'unanimità il bilancio preventivo, ma non la ripartizione delle spese in esso previste. Tale ripartizione – in assenza di diversa prova da parte del Condominio - è stata fatta solo in base al deliberato di cui all'assemblea del 24.09.2013, ovvero applicando i nuovi criteri di ripartizione delle spese.

Il motivo di appello avente ad oggetto il fatto che sarebbero stati applicati retroattivamente i nuovi criteri di ripartizione delle spese (ovvero anche a quelle anteriori al settembre 2013), rimane assorbito nell'accoglimento del primo: ove anche si volesse sostenere, infatti, che le spese per utenze Enel erano già state approvate e ripartite secondo i vecchi criteri, non potrebbe sostenersi lo stesso per la residua somma, chiesta a titolo di rate condominiali per tutto il 2013, cui sarebbe stato applicato (si ripete, in assenza di prova contraria da parte del Condominio) un criterio che poteva essere valido solo dal 24.09.2013 (ma che, comunque, come sopra detto era illegittimo).



In ordine alla disciplina delle spese del presente grado di lite, essa segue la soccombenza ed esse sono liquidate come da tabelle di cui al D.M. n. 55 del 10.03.2014; quanto, invece, a quelle relative al primo grado di giudizio, ritiene questo giudicante che sussistono elementi per la loro compensazione ex art. 96 c.p.c. alla luce del fatto che l'errore del giudice di prime cure – che ha implicato la necessità di proporre appello per la [REDACTED] s.r.l. – non è imputabile ad alcuna delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Latina, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- in accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] s.r.l. unipersonale, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, avverso la sentenza n. 1247/2014 emessa dal Giudice di pace di Latina in data 8 agosto 2014, in sua riforma dichiara nullo e privo di ogni efficacia il decreto ingiuntivo n. 43/2014 del Giudice di Pace di Latina depositato l'11.01.2014;
- condanna Condominio [REDACTED] (ex [REDACTED]), in persona dell'amministratore suo legale rappresentante *pro tempore*, a rimborsare in favore di [REDACTED] s.r.l. unipersonale, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, le spese del presente grado di lite, che si liquidano in € 170,00 per spese ed € 2.430,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge; in riforma della sentenza appellata, dichiara la compensazione di quelle relative al primo grado.

Latina, 23 giugno 2020

Il Giudice
dott.ssa Roberta Nocella

