Corte d'Appello | Bari | Sezione 3 | **Civile** | **Sentenza** | 10 luglio 2020 | **n. 1320**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 1 luglio 2020

Integrale

Delibera dell'assemblea condominiale - Violazione dei principi di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c. - Annullabilità - Irrilevanza della provvisorietà della delibera

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI BARI

TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte d'appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:

dott. Michele Ancona Presidente

dott. Luciano Guaglione Consigliere

avv. Luigi Carmine Chiarelli Giudice Ausiliario Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 526/2016 promossa da:

CA.MA., quale erede di CA.LA. (C.F. (...)), CA.VI. (C.F. (...)) e CA.EN. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. VI.VO., elettivamente domiciliati in C.SO (...) n. 201 a BARI, presso il difensore,

Appellanti

contro

CONDOMINIO VIA (...) - BARI, in persona dell'amministratore pro tempore, (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. MA.PI., elettivamente domiciliato in VIA (...) a BARI, presso il difensore,

Appellato

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza numero 735/2016 del 21.1.2016, depositata in cancelleria l'11.2.2016, il Tribunale di Bari, terza sezione civile, definitivamente pronunziandosi sulla domanda proposta da Ca.La., Ca.Vi. e Ca.En., con atto di citazione notificato il 17.03.2009, nei confronti del Condominio di Via (...) a Bari: a) dichiarava inammissibili e tardive le domande proposte dagli attori successivamente alla scadenza dei termini di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c.; b) rigettava la domanda proposta dagli attori in citazione; c) compensava tra le parti le spese di giudizio.

Con atto di citazione notificato il 24.03.2016 proponevano appello Ca.Ma., quale erede di Ca.La., Ca.Vi. e Ca.En., chiedendo che, in riforma dell'impugnata sentenza la Corte volesse: 1) accogliere l'opposizione proposta dai sig.ri Ca. avverso la deliberazione assembleare del 14.02.2009; 2) annullare detta deliberazione ed il piano di ripartizione con la stessa approvato; 3) condannare il Condominio appellato al pagamento delle spese e competenze dei due gradi di giudizio.

Con comparsa di costituzione e risposta del 29.06.2016, depositata il giorno stesso, si costituiva il Condominio di via (...) aa Bari, chiedendo il rigetto dell'appello, con conferma della sentenza impugnata e vittoria di spese.

Sulle conclusioni come innanzi precisate, la causa è stata riservata in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c., con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

L'appello è, ad avviso della Corte fondato e deve essere accolto, con le conseguenze in materia di spese.

E' incontroverso che gli appellanti sono comproprietari di un locale a piano terreno costituente un corpo di fabbrica strutturalmente autonomo rispetto a quello principale del condominio appellato, costituto invece da più piani sovrapposti, e separato da quest'ultimo da un cortile.

E risultato provato che all'immobile di proprietà Ca. è comune con la restante parte del condominio "la quota, proporzionale al suo valore, dell'androne del portone civico ottantuno di via (...), della zona di cortile retrostante, degli impianti principali di acqua, fognatura, luce e gas del fabbricato di via (...) 79-81-83, escluso ogni diritto di condominio sulle altre parti comuni di detto fabbricato".

Ciò risulta incontrovertibilmente nell'atto di acquisto per notaio Gaetano Carbone, del 15.11.1955, ritualmente acquisito agli atti, (v. doc. n. 5 del fascicolo di parte dell'avv. Ni.) e non ha formato oggetto di discussione tra le parti.

Per altro verso, risulta acclarato che i lavori appaltati, di consolidamento statico delle fondazioni e delle murature e di manutenzione straordinaria, per il pagamento dei quali fu redatto ed approvato con la delibera oggetto di impugnazione, il piano di riparto predisposto dall'amministratore, riguardavano l'immobile di via (...) n. 79, 81 e 83 (V. doc. n. 10 e 11 del fascicolo di parte dell'avv. (...)), con esclusione quindi del fabbricato di proprietà esclusiva dei Ca..

Fatto sta che detto piano di riparto, facendo riferimento alla tabella millesimale A, allegata al regolamento di condominio, considerava tutti i lavori (dell'importo complessivo di oltre un milione di euro), come riguardanti parti comuni all'immobile in comproprietà agli appellanti, e non solo quelli, prima indicati, che, secondo i diritti di ciascuno, risultanti dei titoli di acquisto, erano effettivamente comuni.

Per questo solo fatto la delibera contravviene ai principi di ripartizione delle spese enunciati dall'art. 1123 c.c. ed è pertanto annullabile in quanto prevede un criterio diverso da quelli legali previsto da tale norma.

Non rileva che la tabella venisse applicata, come sostenuto dal condominio appellato, per la ripartizione di altre spese, restando nel diritto del condominio penalizzato di fare acquiescenza od opporsi, così come è irrilevante che la ripartizione fosse "provvisoria", come pure eccepito dal condominio e rilevato nella sentenza impugnata. Ciò sia perché, anche nella provvisorietà, deve pur sempre essere rispettato un criterio che tenga conto dei diritti di ogni singolo partecipante, per cui non potrebbe un singolo condomino o un gruppo minoritario essere gravato di una quota di spese che non le competono solo perché la maggioranza degli altri condomini così stabilisce, sia perché la provvisorietà, per quello che si legge nella nota riportata testualmente nella prima decisione, è solo un'eventualità, peraltro limitata nel tempo. Viene infatti stabilito che "durante il corso dei lavori" la ripartizione "potrà" essere variata, con l'applicazione delle tabelle millesimali di competenza delle singole voci di spesa. La cosa peraltro non risulta avvenuta.

Non è dato sapere cosa impedisse al condominio di fare subito applicazione di tali più precisi criteri.

L'effetto sostanziale della ripartizione approvata, non specificatamente contestata dal condominio convenuto, è quello che ai Ca. viene imposto il pagamento di somme evidentemente sproporzionate rispetto a quelle realmente dovute.

Tale circostanza, sia pure ai soli fini di ritenere giustificata la compensazione delle spese di lite, è stata ritenuta anche dal Tribunale che però non ne ha tratto le dovute conseguenze.

Va infine precisato che con la costituzione del nuovo difensore i Ca. non hanno introdotto alcuna nuova domanda, essendo rimasto lo stesso "il bene della vita" richiesto, costituito dall'annullamento della delibera impugnata. L'aver, nel corso del giudizio, precisato che non si ritenevano, come sostenuto in un primo momento, completamente esclusi dalle spese approvate, ma inclusi sia pur in misura limitata, costituiva semplice "emendatio libelli".

L'appello va quindi accolto e la delibera impugnata annullata nella parte in cui approva il piano di riparto che stabilisce criteri difformi da quelli stabiliti dall'art. 1123 c.c..

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014, così come modificato dal D.M. n. 37/2018, con applicazione dello scaglione da Euro 52.201,00 ad Euro 260.000,00 e compensi minimi per le fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale per il primo grado e di studio, introduttiva e decisionale per il secondo grado.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Ca.Ma., quale erede di Ca.La., Ca.Vi. e Ca.En. con atto di citazione notificato il 24.03.2016, nei confronti del Condominio di Via (...) a Bari, avverso la sentenza n. 735/2016 del Tribunale di Bari, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Accoglie l'appello e per l'effetto annulla la delibera adottata dal condominio convenuto il 14.02.2009, nella parte in cui approva il riparto delle spese e le relative modalità di pagamento;

2) Condanna il condominio di via (...) a Bari, in persona dell'amministratore pro tempore, alle spese e competenze del doppio grado di giudizio che liquida, quanto al primo in Euro 125,56 per spese ed Euro 7.795,00 per compensi e, quanto al secondo, in Euro 811,47 per spese ed Euro 4.758,00 per compensi, oltre r.s.g., i.v.a. e c.a.p. come per legge.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Così deciso in Bari l'1 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 luglio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 luglio 2020

Massima redazionale

Delibera dell'assemblea condominiale - Violazione dei principi di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c. - Annullabilità - Irrilevanza della provvisorietà della delibera

La delibera dell'assemblea condominiale che contravviene ai principi di ripartizione delle spese enunciati dall'art. 1123 c.c. è annullabile (come sancito nella fattispecie) in quanto prevede un criterio diverso da quelli legali previsti da tale norma. È irrilevante che la ripartizione sia "provvisoria", perché, anche nella provvisorietà, deve pur sempre essere rispettato un criterio che tenga conto dei diritti di ogni singolo partecipante, per cui non potrebbe un singolo condomino o un gruppo minoritario essere gravato di una quota di spese che non le competono solo perché la maggioranza degli altri condomini così stabilisce.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA