

N. R.G. 58714/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, dott. Fabio MICCIO ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. R.G.A.C. 58714 dell'anno 2018, trattenuta in decisione all'udienza del 6 luglio 2020 con la concessione del termine di giorni trenta per comparse conclusionali e giorni venti per memorie di replica, vertente

tra

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato da sé medesimo e [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentata dall'Avv. [REDACTED] in forza di procura in calce all'atto di citazione in primo grado, entrambi elettivamente domiciliati in Roma, Via [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

Appellanti

E

CONDOMINIO VIA [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nella persona dell'amministratore, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione in appello e presso lo stesso domiciliato in Roma, Via [REDACTED]

Appellato

CONCLUSIONI: come in atti e verbali di causa



FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione in appello notificato in data 18 settembre 2019, [redacted] e [redacted] hanno proposto impugnazione avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n. 4273/2018 depositata in data 8 febbraio 2018 e resa nel giudizio R.g.n. 19860/2017, con la quale era stata dichiarata l'improcedibilità della domanda proposta in primo grado.

In particolare, gli odierni appellanti avevano adito il Giudice di Pace di Roma per ivi sentir accertare e dichiarare l'invalidità della delibera assembleare del 20/10/2016, assunta dall'assemblea del Condominio appellato, lamentando la violazione degli art. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c.

A sostegno della domanda proposta avevano rappresentato che:

- a) il 05/08/2016 erano divenuti proprietari dell'immobile sito in Roma alla via [redacted];
- b) veniva recapitata agli istanti la convocazione all'assemblea condominiale prevista in seconda convocazione per il giorno 20/10/2016 per l'approvazione del bilancio consuntivo 2015 e preventivo 2016;
- c) nella bozza di bilancio consuntivo venivano imputati agli istanti degli importi arretrati relativi ad annualità precedenti all'anno in corso e a quello precedente rispetto all'acquisto della proprietà;
- d) a mezzo raccomandata a.r. del 18-19/10/2016, gli appellanti invitavano l'amministratore, Sig. [redacted] a rettificare la bozza di bilancio consuntivo;
- e) in data 27/10/2016, ai Sig.ri [redacted] e [redacted], non intervenuti all'assemblea condominiale, veniva recapitata a mezzo lettera raccomandata a.r. la copia del verbale della delibera assembleare suddetta, dal quale si riscontrava che i condomini avevano approvato il bilancio consuntivo 2015 così come proposto dall'amministratore, senza che quest'ultimo avesse informato i condomini della comunicazione trasmessa;

Il Condominio era rimasto contumace in primo grado e il giudice, tenutasi la prima udienza, aveva rinviato la causa ad altra udienza per la precisazione delle conclusioni. Depositata le note conclusive e precisate le conclusioni, la causa era trattenuta in decisione. Il Giudice di prime cure, con la sentenza impugnata, ha dichiarato l'improcedibilità della domanda ritenendo tardiva l'impugnazione della delibera rispetto ai termini di cui all'art. 1137 c.c. e ha rilevato altresì il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010.

Con l'impugnazione proposta, quindi, gli appellanti hanno dedotto:

- 1) che l'azione esercitata in primo grado era volta a far dichiarare la nullità della delibera condominiale, restando pertanto sottratta a termini decadenziali;
- 2) che, in ogni caso, il giudice non avrebbe potuto rilevare la decadenza in quanto l'eccezione di tardività deve ritenersi riservata alla parte ai sensi dell'art. 2969 Cod. civ.;
- 3) che, comunque, il Giudice di Pace ha mal computato la decorrenza del termine in quanto ha preso come riferimento del *dies a quo* non già la data di ricezione della raccomandata, avvenuta il 27/10/2016, bensì quella di spedizione (26/10/2016) impressa sulla busta contenente la copia del verbale;



- 4) che, infine, il rilievo del mancato esperimento della mediazione obbligatoria è avvenuto solamente in sentenza e dunque oltre la prima udienza, in spregio a quanto disposto dall'art. 5 del d.lgs. 28/2010.

Nel giudizio di appello si è costituito il Condominio appellato, il quale ha chiesto il rigetto dell'impugnazione proposta facendo proprie le motivazioni della sentenza di prime cure ed evidenziando che gli odierni appellanti acquistando l'immobile avrebbero implicitamente accettato di accollarsi il pagamento degli oneri condominiali maturati in precedenza rispetto all'atto di compravendita.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 6 luglio 2020 con la concessione del termine di giorni trenta per comparse conclusionali e giorni venti per memorie di replica.

L'appello è fondato e pertanto deve essere accolto.

Anzitutto, deve essere affrontata la questione della procedibilità della domanda proposta dagli odierni appellanti. Ebbene, come evidenziato nell'atto di appello, la sentenza impugnata è stata pronunciata in violazione dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010, nella parte in cui dispone che l'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Nel caso di specie, invece, la parte convenuta è rimasta contumace in primo grado e il giudice ha ommesso di rilevare la causa di improcedibilità nella prima udienza di comparizione, con la conseguenza che la sentenza non avrebbe potuto prendere in considerazione tale omissione. L'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria, pertanto, deve ritenersi sanata in ragione dell'omesso tempestivo rilievo da parte del convenuto e del giudice.

Venendo dunque al merito, occorre chiarire se il vizio fatto valere con l'impugnazione della delibera assembleare proposta con la domanda di primo grado sia inquadrabile nello schema della nullità oppure dell'annullabilità e ciò al fine di verificare la tempestività dell'azione.

Giova ricordare che, come statuito dalla Corte di Cassazione, in tema di condominio negli edifici, mentre debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi "annullabili" le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione (cfr. per tutte: Cass. Sez. Un., 07 marzo 2005, n. 4806; conf. Cass. Sez. 2, n. 17014 del 20/07/2010).

Si rammenta che, nel caso di specie, l'illegittimità lamentata dagli odierni appellanti consiste nell'imputazione in capo agli istanti – in sede di bilancio consuntivo - degli importi arretrati relativi ad oneri condominiali riferiti annualità precedenti all'anno in corso e a quello precedente all'acquisto della proprietà, in spregio a quanto previsto dall'art. 63 quarto comma disp. att. c.c.



Ebbene, deve ritenersi che il vizio denunciato dia luogo a nullità della delibera assembleare. In questo senso si osserva che il mancato rispetto dei criteri stabiliti dalla legge in ordine all'imputazione delle spese in caso di subentro nei diritti di un condomino – previsti dall'art. 63 comma quarto disp. att. c.c. – determina non una mera irregolarità procedimentale o una errata applicazione in fatto di un corretto criterio legale di distribuzione delle spese tra alienante ed acquirente di un immobile, ma una violazione dei diritti dei singoli condomini, addebitando all'uno spese legalmente di pertinenza solo dell'altro, e pertanto è idonea a rendere nulla la deliberazione. Ne consegue che l'impugnazione non è soggetta a termine di decadenza.

Pertanto, la sentenza impugnata è viziata nella parte in cui ha ritenuto che quanto lamentato dagli attori desse luogo ad annullabilità, anziché a nullità della delibera, così considerando tardiva la proposizione della domanda.

La censura proposta, inoltre, risulta nel merito fondata. La delibera impugnata, invero, ha attribuito agli odierni appellanti oneri condominiali pregressi ulteriori rispetto a quelli della gestione in corso e della precedente, in violazione del disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. Ne consegue che tale delibera deve essere dichiarata nulla *in parte qua* ed il condominio sarà chiamato ad adottarla nuovamente operando la corretta ripartizione dei costi.

Sul punto la difesa del condominio – non contestando l'attribuzione di tali ulteriori oneri – ha dedotto che gli acquirenti [redacted] e [redacted] si sarebbero implicitamente accollati i debiti del precedente proprietario, ma tale circostanza non risulta supportata da alcun elemento oggettivo e dunque non può essere presa in considerazione.

L'appello, dunque, merita integrale accoglimento e le spese del doppio grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in conformità dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie il gravame e per l'effetto revoca la sentenza appellata e dichiara la nullità della delibera condominiale del 20/10/2016, nella parte in cui attribuisce a [redacted] e [redacted] ulteriori oneri rispetto a quelli di cui all'art. 63 comma quarto disp. att. c.c.;
- condanna il Condominio di Via [redacted] alla refusione delle spese di lite del presente grado di giudizio in favore di [redacted] e [redacted] che liquida in euro 147,00 per esborsi ed euro 1.500,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge;
- condanna il Condominio di [redacted] alla refusione delle spese di lite del primo grado di giudizio in favore di [redacted] e [redacted] che liquida in euro 98,00 per esborsi ed euro 750,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge.

Roma, li 26 ottobre 2020

Il Giudice
dott. Fabio MICCIO

pagina 4 di 5



Sentenza n. 14986/2020 pubbl. il 29/10/2020
RG n. 58714/2018

*IL PRESENTE PROVVEDIMENTO È STATO REDATTO CON LA COLLABORAZIONE
DELLA DOTT.SSA FLAVIA BONELLI, MAGISTRATO ORDINARIO IN TIROCINIO*

