

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Termini Imerese | **Civile** | **Sentenza** | 9 marzo 2021 | **n. 237**

Data udienza 8 marzo 2021

Integrale

Condominio - Assemblea - Delibera assembleare - Modifica del criterio legale di ripartizione delle spese - Nullità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Termini Imerese

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Simona Viola, all'udienza del 08/03/2021 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 843 dell'anno 2018 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

tra

DE.DU. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. PI.IO. e, con elezione di domicilio in VIA (...) 90141 PALERMO, presso il difensore avv. PI.IO.

parte attrice

DI.GA. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. PI.IO. e, con elezione di domicilio in VIA (...) 90141 PALERMO, presso il difensore avv. PI.IO.

parte attrice

LA.CO. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. PI.IO. e, con elezione di domicilio in VIA (...) 90141 PALERMO, presso il difensore avv. PINTO IOLANDA

parte attrice

contro

CONDOMINIO CO.BR. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BA.VA. e dell'avv. RE.FR. (...) VIA (...) BAGHERIA; con elezione di domicilio in VIA (...) BAGHERIA presso il difensore avv. BA.VA.

parte convenuta

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato i Sigg. De.Du., Di.Ga. e La.Co., convenivano in giudizio il detto condominio, al fine di sentir dichiarare la nullità e/o annullabilità della deliberazione assembleare adottata il giorno 07.11.2017, asserendo la violazione dei criteri di imputazione e di riparto delle spese per i lavori di necessaria impermeabilizzazione dei tetti di copertura degli edifici condominiali denominati "B" e "D" del Condominio "Co.Br."

Si costituiva in giudizio con comparsa ritualmente depositata il Condominio "Co.Br." che insisteva per la legittimità della delibera assembleare osservando, all'uopo che l'amministratore in ossequio a quanto disposto dall'art.1135 c.c., avesse disposto nel procedere ad istituire il fondo previsto dalla citata disposizione, procedendo a ripartire le somme necessarie (Euro 80.000,00), imputandole a tutti i condomini, secondo la tabella millesimale di proprietà generale.

A tal fine richiamava l'applicazione dell'art. 1123 c.c. letta in combinato disposto all'art. 1117 c.c. che indica, tra i beni necessariamente comuni, appunto i tetti degli edifici condominiali.

All'udienza di trattazione le parti insistevano per la concessione dei termini di cui all'art. 183, comma VI c.p.c..

Concessi i termini e scambiate le memorie, dopo alcuni rinvii d'ufficio legati all'emergenza sanitaria collegata alla diffusione del Covid 19, in data 15 gennaio 2021 le parti concludevano come dai propri scritti difensivi e la causa veniva decisa ai sensi e per gli effetti dell'art. 281 quinquies c.p.c., senza lo scambio di termini, in quanto le parti avevano già depositato le rispettive memorie conclusive.

In via preliminare deve esaminarsi l'eccezione sollevata da parte convenuta sull'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo di conciliazione obbligatoria.

Invero, dalla semplice lettura del verbale di mediazione, si evince, ictu oculi, come la domanda sia strettamente collegata all'impugnazione della deliberazione assembleare, pertanto estendibile ai criteri di riparto delle spese derivanti dalle opere di impermeabilizzazioni dei tetti dei quibus, che come si avrà modo di esplicitare meglio in prosieguo, rientrano tra i casi di nullità della delibera assembleare.

Ma deve osservarsi, inoltre, che il Condominio Bruno rientra tra le ipotesi di super Condominio.

È noto, infatti, che l'art. 1117-bis c.c., avendo recepito l'elaborazione giurisprudenziale formatasi intorno al concetto di supercondominio, ne identifica una nozione utile anche in senso retrospettivo, allorquando si

riferisce, con ampia locuzione, a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.". L'elemento identificativo del supercondominio risiede nella natura specificamente condominiale ("... ai sensi dell'art. 1117 c.c.") della relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario ovvero più condomini."

In altre parole tale fattispecie legale si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale (...) le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati (così, Cass. civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558).

È incontestabile che l'assemblea, nell'assise del giorno 7 novembre 2017, deliberava, in seconda convocazione, tra i diversi argomenti posti all'ordine del giorno, l'appalto dei necessari ed urgenti lavori di impermeabilizzazione dei tetti degli edifici condominiali "B" e "D".

Gli odierni attori sono titolari del diritto di proprietà in appartamenti posti all'interno dell'edificio condominiale denominato "C".

Nel dettaglio, il Signor De Simone è proprietario dell'unità posta al piano primo mentre i coniugi Di Fazio e La Licata sono comproprietari di un appartamento posto al piano sesto del medesimo edificio.

Orbene è noto che per quanto riguarda i beni comuni, funzionali per i singoli fabbricati, si applicano le norme che disciplinano il condominio negli edifici e non quelle dettate in materia di comunione (vedi sentenza della Cassazione n. 17332 del 17 agosto 2011).

Da ciò si desume che sussiste infatti un rapporto di condominalità, ossia un legame funzionale e/o materiale tra i beni in comune e le unità immobiliari della singola palazzina.

Per inquadrare chiaramente la fattispecie de qua è opportuno considerare l'autorevole orientamento della S.C. E' il principio del legame funzionale materiale del bene comune con la singola palazzina del condominio.

La S.C. precisa infatti, che "laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio (CASSAZIONE 12 GIUGNO 2018, n. 1526).

Da tale orientamento si può ritenere che ai sensi dell'articolo 1123 ultimo comma del codice civile, qualora un supercondominio abbia lastrici solari destinati a servire una sola parte del fabbricato, le spese relative alla manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. Pertanto la ripartizione delle spese relative al lastrico solare dei fabbricati da riaprire avviene in base ai millesimi di proprietà delle unità immobiliari del medesimo fabbricati; tali spese sono a carico esclusivamente dei condomini del fabbricati e non già dei condomini di altri fabbricati.

Va da sé che per quanto riguarda i beni funzionali a tutte le palazzine facenti parte del supercondominio invece, le spese sono suddivise in parti uguali, secondo le norme sulla comunione (giardino in comune al supercondominio, ad esempio).

Nè può essere accolta la censura del Condominio convenuto secondo cui i Condomini, odierni attori abbiano partecipato alla delibera assembleare ed abbiano votato all'unanimità.

A tal fine è opportuno citare l'autorevole orientamento della Suprema Corte che "In tema di condominio, poiché le attribuzioni dell'assemblea sono limitate alla verifica ed all'applicazione dei criteri stabiliti dalla legge, è nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso: tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera" (cfr. Cassazione

civile, sez. II, 23/03/2016, n. 5814).Pertanto, alla luce delle superiori considerazioni discende la carenza di legittimazione a deliberare degli attori su questioni per loro non condominiali, non ricorrendo alcuna relazione di accessorietà tra i loro appartamenti e le parti comuni cui è stato deliberato.

Alla luce dell'accoglimento delle superiori doglianze, si ritiene che possano essere assorbite le ulteriori censure sollevate alla delibera impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da seguente dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, uditi i procuratori delle parti costituite; ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa; definitivamente pronunciando:

- Annulla la delibera impugnata per violazione dell'art. 1223 c.c..
- Condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 2.450,00 oltre I.V.A. e C.P.A., spese generali e spese vive.

Così deciso in Termini Imerese l'8 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 marzo 2021.