

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 gennaio 2021

Integrale

Tabelle millesimali - Mancanza - Determinazione da parte del giudice del valore delle proprietà dei condomini obbligati al pagamento - Norme da applicare al condominio minimo

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Mariani ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 121/2019 promossa da:

GI.OR. (c.f. (...)), AN.SA. (c.f. (...)) e OR.VI. (c.f. (...)) con l'avv. SI.FR.ed elettivamente domiciliati in Alba Adriatica, Strada (...) presso il difensore

ATTORI

e

AL.PI. (c.f. (...)) e LU.PI. (c.f. (...)) con l'avv. FI.ER. ed elettivamente domiciliati in via (...) 63900 Fermo presso il difensore

CONVENUTI

CONDOMINIO DI VIA (...) n. 13 DI ASCOLI PICENO

CONVENUTO CONTUMACE

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori citavano in giudizio i convenuti al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: in via preliminare sospendere le delibere assunte in data 24.7.2018, 30.10.2018 e del 13.11.2018; nel merito, accertare e dichiarare l'inesistenza del Condominio di via (...) e conseguentemente la nullità, illegittimità e inesistenza delle delibere adottate del 24.7.2018, del 30.10.2018, e del 13.11.2018 con ogni conseguenza di legge. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa".

Con comparsa del 16.4.2019 depositata telematicamente unitamente a documentazione allegata, si costituivano in giudizio il Pi.AL. e Pi.Lu. i quali richiedevano accogliersi le seguenti conclusioni: "IN VIA PRELIMINARE dichiarare che la domanda è improcedibile per omessa instaurazione del procedimento di mediazione trattandosi di materia soggetta all'obbligo di legge, NEL MERITO Rigettare la domanda come promossa dai Sig. Or.Gi., Or.Vi. e An.Sa. per tutti i motivi esposti ognuno per le proprie qualifiche e, come conseguenza confermare la esistenza del condominio e la validità delle delibere assunte e/o in subordine, dichiarare cessata la materia del contendere con spese compensate vista la singolarità della controversia trattata.

Alla prima udienza di comparizione parti del 20.5.2019 il Giudice espressamente "... dichiara la contumacia del Condominio regolarmente citato in giudizio e non costituitosi per la odierna udienza; Preso atto che trattasi di materia per la quale la mediazione è obbligatoria, fissa il termine di giorni 15 da oggi per l'introduzione della mediazione a cura di parte attrice; invita le parti a comparire personalmente dinanzi il mediatore e dunque a tentare concretamente la procedura; riserva la decisione sulla sospensione della efficacia esecutiva della delibera alla prossima fissanda udienza...".

Alla successiva udienza del 19.9.2019 il Giudice prendeva atto che la mediazione pure instauratasi regolarmente per la presenza di tutte le parti personalmente unitamente ai rispettivi difensori, non aveva seguito e verificata la sussistenza della condizione di procedibilità del giudizio, assegnava alle parti i termini di cui all'art. 183 comma 6 numeri 1, 2 e 3 c.p.c. con decorrenza dal 15.11.2019 e fissava per la discussione

sull'ammissione dei mezzi di prova l'udienza del 24.02.2020 ore 9,30.

Le parti non depositavano istanze istruttorie.

In data 20.2.2020 gli attori si costituivano in giudizio a mezzo nuovo difensore avv. Si.Fr. stante la rinuncia al mandato del precedente difensore avv. Ma. a mezzo deposito telematico di comparsa di costituzione di nuovo difensore.

Alla udienza del 24.2.2020 i difensori delle parti concordemente richiedevano fissarsi udienza di discussione ex art. 281 sexies c.p.c. con termine per note ed il Giudice in accoglimento della richiesta concorde delle parti, fissava per la discussione la nuova udienza del 13.7.2020 ore 12,00 con termine fino al 2.7.2020 per il deposito di note conclusionali riepilogative.

La predetta udienza, con provvedimento del Giudice del 24.6.2020 in atti, veniva rinviata d'ufficio, a causa dell'emergenza COVID 19, alla successiva del 7.12.2020 con conseguente slittamento del termine per il deposito delle note conclusionali riepilogative al 26.11.2020.

Tempestivamente per la scadenza del termine di cui al predetto provvedimento le parti depositavano le note conclusionali.

L'udienza del 7.12.2020 veniva rinviata d'ufficio alla successiva del 18.1.2021 che si svolgeva in modalità di trattazione scritta nella quale le parti presentavano note di trattazione alle quali si riportavano anche replicando alle note conclusionali avversarie ed il Giudice, preso atto della discussione della causa svoltasi a mezzo di note scritte per emergenza Covid 19, si ritirava in camera di consiglio per la pronuncia di sentenza a verbale ex art. 281 sexies c.p.c..

Ritiene il giudice che la domanda attorea di impugnativa delle delibere assembleari per mancata notifica della convocazione alla parte usufruttuaria An.Sa. e titolare di diritto di abitazione Or.Gi. non sia fondata e debba essere rigettata anche tenuto conto della mancanza di interesse alla impugnativa delle delibere costitutive del condominio e della delibera relativa alla esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione peraltro necessitati dal ripristino di danni causati dal sisma del 2016 alla stessa stabilità dell'edificio; anche la contestazione della omessa notifica della convocazione della prima assemblea alla proprietaria Or.Vi. è sfornita di fondamento in quanto quello rilevato è un mero errore dell'operatore postale sulla scrittura dell'avviso di giacenza, che non può pregiudicare la correttezza della intestazione sulla leggera raccomandata originaria.

In ogni caso l'ordine del giorno delle delibere assembleari appare essere sostanzialmente "non impugnabile" in quanto trattasi di costituzione di condominio che, per il caso come quello de quo, di condominio c.d. minimo, si costituisce ex lege, non occorrendo una apposita delibera assembleare ed il condominio è costituito di fatto e di diritto anche se i condomini non convocano assemblee e non vi partecipano; la nomina di un amministratore è peraltro facoltativa e nel caso de quo si era resa necessaria perché lo stabile condominiale deve essere oggetto di interventi di ripristino straordinari e causati dal sisma del 2016 per cui al solo predetto fine e stante, evidentemente i rapporti non improntati a correttezza e buona fede fra i proprietari, suggeriva la nomina di un soggetto terzo ed estraneo e che appunto proprio perché terzo, potesse al meglio curare gli interessi di tutti i tre comproprietari.

Poiché lo scopo delle assemblee e delle delibere assunte era, si ribadisce e come risulta dall'ordine del giorno, solo quello relativo alla esecuzione delle opere per il terremoto, non c'è chi non veda che la convocazione in assemblea dell'usufruttuario e del titolare del diritto di abitazione, fosse del tutto inconferente e non necessaria e pertanto, non dovuta, essendo solo il solo proprietario interessato ai lavori sull'immobile e peraltro la procedura amministrativa richiede l'approvazione del proprietario dell'immobile non essendo necessaria la manifestazione di volontà dei meri detentori, peraltro non obbligati al pagamento delle opere.

Punto nevralgico del presente giudizio è che il condominio si componga di n. 3 distinte unità, una di proprietà Pi.AL., una di proprietà Or.Vi. e l'ultima in comproprietà fra Pi.AL. e Pi.Lu., per cui il condominio si compone di n. 3 condomini proprietari.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

Al pari di qualsiasi altro Condominio, anche il condominio minimo, come normalmente avviene, si costituisce in via automatica e senza necessità di una delibera assembleare o di atto formale, qualora nell'edificio vi siano almeno due condomini, ovvero due proprietari o due unità immobiliari.

La prima peculiarità del condominio minimo, dunque, è quella della non obbligatorietà della nomina di un amministratore: si tratta di una scelta facoltativa, rimessa ai proprietari che potranno decidere di farlo oppure no.

Per quanto riguarda le altre regole, anche al condominio minimo si applicano le norme del codice civile che valgono per quello ordinario, ad esempio quelle in materia di ripartizione delle spese, millesimi e pagamento delle spese, organizzazione interna e così via.

Tale assunto è stato confermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite che, nella sentenza n. 2046/2006, risolvendo un dibattito giurisprudenziale e dottrinale, ha chiarito che la disciplina del condominio di edifici (e non quella sulla comunione), prevista dal codice civile, trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

Ancora, nel condominio minimo non risulta indispensabile neppure approvare un regolamento poiché, ex art. 1138 del codice civile, questo deve essere formulato quando in un edificio il numero dei condomini sia superiore a 10.

Pertanto tutte queste circostanze, ad esempio il fatto che i condomini non provvedono a riunirsi, non approvino un regolamento né nominino un amministratore, non influiscono sull'automatica applicazione, anche al condominio minimo, delle norme previste in via ordinaria dal codice civile.

Nel caso di che trattasi, come detto, il condominio di compone della proprietà di n. 3 soggetti, i fratelli Pi. appunto e la Or.Vi., quale nuda proprietaria e dunque unico soggetto interessato alla esecuzione dei lavori di manutenzione sull'immobile a causa del sisma e ciò in quanto solo il nudo proprietario è obbligato al pagamento delle spese di manutenzione atte a garantire la agibilità e stabilità dell'immobile.

Peraltro le eccezioni sulla omessa notifica a causa dell'errore del nominativo della proprietaria, che in particolare veniva dall'addetto alla consegna della racc.a.r. indicata in Or.Ma. anziché in Or.Vi. ed in particolare nella stampa della ricevuta di consegna dell'avviso, che notoriamente, è redatta dal postino che stampa con apposita "macchinetta" e lascia l'avviso per il ritiro della racc. a.r. presso la cassetta postale del destinatario.

Peraltro l'assemblea dei condomini era stata convocata per deliberare 1) Costituzione Condominio 2) Nomina amministratore 3) Affidamento ad un tecnico della progettazione e direzione dei lavori da eseguire per il ripristino delle condizioni di sicurezza e di agibilità dello stabile, per cui unico soggetto interessato alla partecipazione alla assemblea fosse il proprietario dell'immobile.

Si ribadisce che i punto 1) e 2) potevano anche non essere oggetto di espressa approvazione in quanto, come sopra detto, il condominio esiste ed opera di fatto: nel condominio minimo non risulta indispensabile neppure approvare un regolamento poiché, ex art. 1138 del Codice Civile, questo deve essere formulato quando in un edificio il numero dei condomini sia superiore a 10.

Anche nei piccoli condomini (composti da almeno due proprietari), per la ripartizione delle spese per le parti comuni si applicheranno le tabelle millesimali: la giurisprudenza ha ritenuto infatti che, anche per i condomini minimi, queste siano obbligatorie. D'altronde, ben possono rilevare dei valori differenti dalla metà, che giustificano, quindi una diversa ripartizione delle spese (cfr. sent. Tribunale di Trapani, 28 febbraio 2018).

Più di recente segnalò invece la sentenza della Corte di Cassazione n. 9280 del 2018: nella quale, tra l'altro, è stato affermato che nei casi in cui le tabelle millesimali manchino, il giudice dovrà anche solo incidentalmente, cioè ai soli fini del giudizio, individuare il valore delle proprietà dei condomini obbligati al pagamento". Anche in un condominio minimo, le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune dovranno essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea condominiale. Con riguardo al funzionamento dell'assemblea (costituzione, validità delle delibere, ecc.), nel condominio minimo valgono le stesse regole del condominio ordinario, con i necessari adeguamenti. Ad esempio, se il codice civile prescrive la regola della maggioranza per le delibere assembleari, in presenza di due soli condomini sarà indispensabile raggiungere l'unanimità.

Lo ha confermato la Corte di Cassazione (sent. n. 5329 del 2017) chiarendo che nel condominio minimo le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché l'assemblea si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime, intendendosi con tale ultima espressione (decisione unanime) quella che sia frutto della partecipazione di entrambi i comproprietari alla discussione (essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all'unanimità), ma nel caso di che trattasi, è i condomini sono in numero di tre e ciò in quanto un appartamento è di proprietà Or., un appartamento è di proprietà Pi.Al. ed un appartamento è di proprietà Pi.Lu. e Pi.Al., per cui è evidente che le quote di proprietà siano di appartenenza a e soggetti differenti per cui le delibere possono essere assunte con la maggioranza di due quote su tre. Peraltro, anche a voler ammettere che i condomini siano 2 e si ribadisce non è nel caso de quo in cui i proprietari sono n. 3, qualora non si riesca a raggiungere l'unanimità, sarà necessario fare ricorso al giudice ex art. 1105 del Codice Civile che stabilisce che "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero, se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria" che provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore: è evidente che nel caso de quo le delibere assembleari relative alla nomina di un direttore dei lavori e dunque del tecnico che seguisse la ristrutturazione e dunque la riparazione dei danni causati dal sisma, era nell'interesse di tutti i comproprietari e andavano a garantire proprio la stessa staticità dell'intero edificio condominiale e pertanto assunte nel pieno interesse di tutti i comproprietari. Pertanto anche da questo punto di vista non è dato di capire quale possa essere l'interesse della sig.ra Or.Vi. ad impugnare una delibera assembleare che veniva presa anche al fine di cautelare il suo diritto di proprietà e ciò anche tenuto conto della tempistica stringente per la presentazione delle domande di ristrutturazione onde usufruire e beneficiare dei contributi per la ristrutturazione dopo il sisma. Peraltro l'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 7/E del 27 aprile 2018, ha fornito chiarimenti in ordine alla fruizione delle detrazioni fiscali in caso di ristrutturazioni in un "condominio minimo" e per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti e anche da questo punto di vista si ribadisce che le delibere assembleari pure impuginate abbiano ben rappresentato i diritti della proprietaria assente e siano state assunte pure pieno favore. Risulta in atti che la convocazione dei proprietari per la assemblea del 24.7.2018 sia stata regolarmente spedita alla condolina/provietaria Or.Vi. a mezzo racc. a.r. e l'instestazione della raccomandata risulta essere esatta in punto di nominativo della destinataria e solo per mero errore dell'operatore postale nella stampa dell'avviso di giacenza la stessa veniva indicata in Or.Ma. ma il destinatario era esatto e l'indirizzo dell'abitazione era esatto. Peraltro la convocazione della seconda assemblea del 30.10.2020 riproponeva lo stesso ordine del giorno della precedente e per la convocazione della assemblea relativa non può esservi contestazione alcuna da parte della condolina assente, che riceveva regolarmente la raccomandata. Peraltro le delibere assembleari venivano assunte all'unanimità dei presenti - due condomini su 3 presenti e dunque con l'approvazione di 2 quote su 3 e con la maggioranza dei millesimi, peraltro rappresentati dai due condomini presenti e dunque con la maggioranza prevista dalla legge anche in punto di quote millesimali e per sua volontà la condolina Or.Vi. riteneva di non partecipare sia pure regolarmente convocata.

Alla soccombenza segue la condanna degli attori alla refusione delle spese sostenute dalla parte convenuta che si liquidano come in dispositivo tenuto conto della non complessità del presente giudizio che si è svolto senza l'espletamento di attività istruttoria di prova orale ed anche tenuto conto della mancanza di interesse della stessa proprietaria attrice alla impugnativa di delibere assunte per garantire la stabilità ed integrità dell'intero stabile condominiale e dunque onde procedere ai lavori per il sisma.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Respinge tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto con conseguente conferma della piena validità ed efficacia delle delibere assembleari impugnate.

Condanna gli attori Or.Gi., Or.Vi. e An.Sa., in solido fra loro, alla refusione delle spese processuali sostenute dai convenuti che liquida in Euro 3.300,00 per compenso professionale oltre rimb. forf. iva e cpa come per legge inclusa fase di un incontro di mediazione.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Così deciso in Ascoli Piceno il 18 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 gennaio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 gennaio 2021

Massima redazionale

Tabelle millesimali - Mancanza - Determinazione da parte del giudice del valore delle proprietà dei condomini obbligati al pagamento - Norme da applicare al condominio minimo

Qualora manchino le tabelle millesimali, il giudice dovrà anche solo incidentalmente, ossia ai soli fini del giudizio, individuare il valore delle proprietà dei condomini obbligati al pagamento. Anche in un condominio minimo, le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della res comune dovranno essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea condominiale. Con riguardo al funzionamento dell'assemblea (costituzione, validità delle delibere, ecc.), nel condominio minimo valgono le stesse regole del condominio ordinario, con i necessari adeguamenti, ad esempio, se il codice civile prescrive la regola della maggioranza per le delibere assembleari, in presenza di due soli condomini sarà indispensabile raggiungere l'unanimità.