

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 febbraio 2021

Integrale

**Condominio - Spese - Criteri ripartizione - Modifica - Consenso unanime - Difetto - Nullità delibera**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI ROMA

SEZIONE VII

La Corte di Appello di Roma, così composta:

dott.ssa Marina Loasses Presidente

dott.ssa Maria Grazia Serafin Consigliere

dott.ssa Fiorella Gozzer Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado, iscritta al numero 2960 del ruolo generale degli affari contenziosi del 2015 e vertente

TRA

CONDOMINIO (...), di Via (...), in persona dell'amministratore pro-tempore con domicilio eletto in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avvocato Ro.Ca., rappresentante e difensore per procura in atti

PARTE APPELLANTE

E

(...) - SOCIETÀ DI GESTIONE (...) S.p.A., quale società di gestione del "(...)" - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, in persona del legale rappresentante con domicilio in Roma, Lungotevere Flaminio n. 34 presso lo studio dell'avvocato GI.Nu. rappresentante e difensore per procura in atti

PARTE APPELLATA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Il Tribunale di Roma con sentenza (numero 22099/2014) emessa nel giudizio proposto da (...) - Società Di (...) S.P.A., quale gestore del (...), nei confronti del Condominio di via (...), 37/39, dichiarava la nullità delle delibere assunte dal Condominio in data 13.10.2010, con le quali erano stati approvati il riparto consuntivo 1.11.2008/31.3.2010 ed il riparto preventivo dall'1.4.2010 al 31.3.2011; accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo, condannava la parte opposta alle spese di lite.

Il Condominio (in breve) proponeva appello avverso detta sentenza e chiedeva, in riforma, che l'opposizione a decreto ingiuntivo fosse dichiarata inammissibile, improcedibile e/o infondata, con spese di lite per entrambi i giudizi, da distrarsi.

La parte appellata, costituitasi, chiedeva, in via preliminare che l'appello fosse dichiarato inammissibile ex artt. 342 e 348 bis c.p.c., in via principale che fosse rigettato, con conferma della sentenza e con spese di lite del doppio grado. La causa a seguito del deposito telematico delle note di discussione, è stata trattenuta in decisione all'udienza in data 25 novembre 2020 svolta con trattazione scritta, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.L. n. 125/2020, con l'assegnazione del termine ridotto per il deposito delle comparse conclusionali e del termine di legge per il deposito delle memorie di replica.

Il presente giudizio è stato introdotto, con ricorso per decreto ingiuntivo (cfr. ricorso), dal Condominio che premesso che era creditore della Società (...) Spa, titolare di alcune unità immobiliari site nell'edificio condominiale, di somme relative al consuntivo, esercizio 1.11.2008/31.3.2010, per Euro 13.755,36, chiedeva che fosse ingiunto a quest'ultima il pagamento di detto importo.

Avverso il decreto ingiuntivo, la Società (in breve) proponeva opposizione (atto di citazione) con la quale chiedeva, in via pregiudiziale, che fosse annullata l'ingiunzione per indeterminatezza della domanda, per difetto dei poteri dell'amministratore e, di conseguenza, per invalidità della procura alle liti, e, in via principale e anche riconvenzionale, che fosse rigettata la domanda e che fossero dichiarate nulle le delibere condominiali poste a fondamento della richiesta di ingiunzione e precisamente quella assunta in data 13.10.2010, e di tutti gli atti connessi anche per contrarietà alla legge ed al regolamento, e per l'effetto che fosse dichiarata non dovuta la somma e condannato il Condominio alla restituzione di quanto nelle more pagato. Seguiva la sentenza gravata.

Preliminarmente, è infondata l'eccezione d'inammissibilità ex art. 342 c.p.c., apparendo evidente dall'atto di impugnazione quali sono i capi censurati e le modifiche richieste.

La parte appellante censura la sentenza assumendone l'erroneità poiché il giudice di primo grado non avrebbe potuto pronunciare su questioni attinenti la validità della delibera nel medesimo giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, non potendosi revocare il decreto quando la ripartizione era stata approvata dall'assemblea, a meno che non fosse stata annullata o dichiarata nulla la relativa delibera di approvazione. La doglianza è infondata.

Così come ritenuto dal giudice di primo grado, la parte appellata, opponente in primo grado, ha proposto non solo l'opposizione al decreto ingiuntivo, ma anche, in via riconvenzionale, la domanda volta all'accertamento della nullità della delibera (non soggetta ai limiti di tempo previsti solo per l'annullabilità della delibera) in virtù della quale era stato ingiunto il pagamento, perché violava l'art. 49 del regolamento condominiale, che prevedeva l'esonero da ogni contribuzione relativamente alle unità immobiliari invendute.

In tal senso, dunque, ha proposto impugnazione del decreto ingiuntivo e, poi, "in via principale" la domanda di accertamento della nullità della delibera posta a base del decreto.

Peraltro, secondo l'orientamento della Suprema Corte (Cass. Sentenza n. 19832 del 23/07/2019)

In sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, non opera il limite alla rilevanza anche officiosa dell'invalidità della sottostante delibera, trattandosi di elemento costitutivo della domanda di pagamento.

Quanto eccepito, ovvero che la delibera che ha approvato la ripartizione delle spese è illegittima per violazione delle previsioni regolamentari, certamente è riconducibile ad un'ipotesi di nullità della decisione assembleare. L'art. 49 del regolamento di condominio, che - come definitivamente ritenuto in assenza di censure - è di natura contrattuale, è stato predisposto dall'impresa costruttrice, che ben può modificare i criteri di riparto delle spese previsti dalla legge, e che è stato accettato dai condomini in sede di atto di acquisto delle loro singole unità abitative, prevede.

In parziale deroga a quanto stabilito circa la rinuncia dei servizi, il (...) sarà esonerato da ogni contribuzione relativamente alle unità immobiliari invendute. Esso sarà quindi, esonerato, a titolo esemplificativo e non esaustivo, al pagamento dei contributi per i servizi di ascensore, utenza e acqua, giardinaggio, portineria e/o custodia eventuale. Esso rimarrà, altresì, esonerato da qualsiasi contribuzione relativa ad opere di miglioria, innovazioni o voluttarie".

Orbene è pacifico che il decreto ingiuntivo opposto è stato emesso sulla base del consuntivo approvato dall'assemblea con la delibera del 13.10.2010. Altrettanto pacifica è la circostanza che il decreto ingiuntivo ha per oggetto il pagamento degli oneri condominiali relativi alle unità immobiliari della società costruttrice rimaste invendute e nulla, quanto a ciò, è stato poi diversamente non solo provato, ma neppure dedotto.

Cosicché, ai sensi del citato articolo 49 la predetta società, odierna appellata, deve ritenersi esonerata dal pagamento.

Secondo l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, "in tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste

dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ." (Cass. 6714/10). Pertanto - condivisibilmente altresì all'orientamento di questa stessa Corte e di questo stesso Collegio, stante l'allegazione della parte appellata con riguardo ad altri decreti ingiuntivi opposti, ottenuti da Condominii sulla base di delibere di ripartizione di spese approvate analogamente in senso difforme al regolamento, che sono stati revocati - la delibera che ha posto in capo all'appellata società l'obbligo di pagamento degli oneri deve ritenersi affetta da nullità perché, senza il consenso unanime dei condomini, ha applicato un criterio di ripartizione delle spese difformemente dalla previsione di regolamento, violando il diritto della società quale condomina di non contribuire alle spese comuni in contestazione e travalicando i propri poteri decisionali.

L'argomentazione di parte appellante (cfr. pag. 8 appello), che la delibera sarebbe affetta da un vizio di annullabilità contenendo piuttosto degli errori o difformità rispetto alla norma regolamentare, essendosi l'assemblea limitata ad approvare la ripartizione come presentata dall'amministratore, senza voler modificare l'art. 49 del regolamento, non è condivisibile.

Invero, essendo stata fatta la ripartizione delle spese in violazione della clausola regolamentare (peraltro come eccepito nell'ordine del giorno viene espressamente precisato "senza applicazione dell'art. 49 del regolamento"), pur volendo prescindere da quanto ritenuto dal giudice di primo grado secondo il quale il Condominio, nella sua tesi difensiva, ha sostenuto l'invalidità della stessa perché vessatoria, non si è trattato di mero errore di ripartizione o di calcolo, ma di una vera e propria modifica del regolamento, adottabile solo all'unanimità (Cass. 5626/02; Cass. 17694/07).

Peraltro, l'eccezione vessatorietà, con il richiamo all'art. 33 del Codice del Consumo, deve ritenersi infondata, poiché quand'anche si volesse ritenere che, come dedotto, la clausola regolamentare sia valida perché recepita nell'accordo di vendita, comunque nella specie non sussisterebbero i presupposti di cui all'art. 1341 c.c. perché (Cass. 49/92) il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale fa corpo con essi purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano "per relationem" nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poiché il richiamo "per relationem" del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 cod. civ. che nel sancire la necessità della specifica approvazione fa riferimento alle sole clausole cosiddette "vessatorie" che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti. Conseguenza che l'appello va rigettato.

Le spese, seguono la soccombenza nel presente grado di giudizio e si liquidano come da dispositivo.

La parte appellante resta, altresì, tenuta per legge al versamento dell'ulteriore somma pari all'ammontare del contributo unificato dovuto ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 115/2012.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Roma, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) - Società di Gestione (...) S.P.A., quale società di gestione del "(...) - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", nei confronti del Condominio Ed., comparto Z18 di Via (...), avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Roma, numero 22099/2014, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede: rigetta l'appello;

condanna la parte appellante al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio che liquida in complessivi Euro 5.000,00, oltre accessori di legge e spese generali nella misura forfettaria del 15%;

dichiara la parte appellante tenuta al versamento dell'ulteriore somma pari all'ammontare del contributo unificato dovuto ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. 115/2012.

Così deciso in Roma il 12 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 22 febbraio 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 febbraio 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Spese - Criteri ripartizione - Modifica - Consenso unanime - Difetto - Nullità delibera**

---

In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condòmini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, comma 1, nn. 2 e 3 c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.