

Tribunale | Messina | Sezione 1 | Civile | Sentenza | 30 luglio 2021 | n. 1490

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 26 luglio 2021

Integrale

**Condominio - Delibera - Verbale assemblea - Assenzienti - Dissenzienti - Impossibilità individuazione - Annullabilità**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MESSINA - I sezione civile

Il giudice onorario della Prima Civile del Tribunale di Messina, avv. Massimo Morgia, in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 5463/2013 R.G.

TRA

(...), nato ad A. il (...), c.f. (...), e (...), nato a M. il (...), c.f. (...), elettivamente domiciliati in Messina, viale San Martino n. 261 is. 79, presso lo studio dell'Avv. Fr.Su., c.f. (...), che li rappresenta e difende.

ATTORI

CONTRO

CONDOMINIO (...) PALAZZO P., in persona del rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Gi.Gi., presso il cui studio in Messina, via (...), ha eletto domicilio.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 16.09.2013 al Condominio (...) Palazzo P., in persona del legale rappresentante p.t., (...) e (...), dopo avere premesso di essere proprietari di unità immobiliari ricadenti nel predetto condominio, impugnavano le delibere assunte dall'assemblea condominiale del 03.07.2013 e ne chiedevano l'annullamento.

A fondamento della domanda dichiaravano che: 1) Le delibere sono illegittime in quanto non è stata effettuata alcuna verifica sulla regolarità della convocazione di tutti i condomini né di ciò vi è attestazione nel verbale;

2) Nel verbale non vengono indicati i nominativi dei condomini dissenzienti rispetto all'approvazione del punto in discussione e/o degli astenuti dal voto né vengono indicate le quote millesimali di pertinenza di ciascuno dei predetti. Invero nel verbale viene solo precisato il numero dei condomini contrari o astenuti ed il valore complessivo delle quote, dette omissioni rendono viziata la delibera impugnata che va annullata nella parte in cui vengono approvati i punti 1),2),3), 5), 6), 7), ovvero in tutti i casi in cui l'approvazione non è avvenuta all'unanimità; 3) l'invalidità della modifica delle tabelle millesimali e dei criteri stabiliti dal regolamento di condominio per la ripartizione degli oneri condominiali con la sola maggioranza qualificata; 4) la violazione dei criteri di ripartizione delle spese di manutenzione, siccome stabiliti dal regolamento di condominio ... modalità di raccolta dei fondi relativa ai lavori di manutenzione dello stabile che erano stati deliberati in un'assemblea del 14.12.2012 (punto 3 dell'o.d.g.); 5) l'illegittimità dell'estinzione delle somme dovute al 31.12.02 dal condomino Porto (punto 4 dell'o.d.g.); 6) l'illegittimità dell'esclusione dal pagamento delle quote condominiali del condomino moroso (...) sino al subentro del nuovo proprietario(punto 9 dell'o.d.g.)

Costituitisi in giudizio, il condominio convenuto, in persona del legale rappresentante p.t. contestava le domande di parte attrice e ne chiedeva il rigetto

Susseguitesi le fasi processuali, disposta consulenza tecnica d'ufficio, all'udienza del 20.10.2020, la causa veniva assunta in decisione con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di opposizione non è fondato.

Dal verbale assembleare risulta che il presidente ha constatato la validità della costituzione dell'assemblea, specificando il totale dei proprietari convocati. Pertanto, deve ritenersi che l'attestazione di validità si riferisca anche alla regolarità di convocazione dei condomini. Come ribadito dalla Corte di Cassazione, non sono necessarie particolari formule per attestare la regolarità della convocazione, che può desumersi anche da una stringata dichiarazione a verbale. In ogni caso, il Condominio convenuto ha fornito prova della regolarità della convocazione mediante produzione del report delle notifiche effettuate tramite il servizio postale "(...)".

Riguardo al secondo motivo di opposizione, si rileva che è principio pacifico in giurisprudenza che il verbale assembleare debba contenere l'indicazione dei nominativi dei condomini consenzienti, di quelli dissenzienti o astenuti, e il valore delle rispettive quote millesimali. La citata indicazione risponde ad un duplice scopo: da una parte, rende possibile la verifica dell'esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni, con riferimento all'elemento reale costituito dalla quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi, dall'altra consente di individuare i condomini dissenzienti, assenti o astenuti i quali avranno facoltà esclusiva di impugnare la decisione assembleare.

"In tema di delibere di assemblee condominiali, è annullabile ex art. 1137 cod. civ. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote" (Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione; Sentenza 07.03.2005, n. 4806). Tuttavia, in base al principio di conservazione della validità degli atti, la delibera non può considerarsi invalida se, dall'esame complessivo della stessa, risulti comunque possibile stabilire con sicurezza quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare le maggioranze richieste (Cass. civ. Sez. II, 13/11/2009, n. 24132; Cass. civ. Sez. II, 10/08/2009, n. 18192).

Dopo la chiusura dell'assemblea è ammissibile la correzione di un mero errore materiale dovuto a svista o a distrazione, purché dal verbale sia possibile desumere l'esatta partecipazione all'assemblea e l'esatta manifestazione dei voti. Così è possibile procedere alla correzione qualora non siano stati verbalizzati i voti favorevoli, ma questi siano facilmente desumibili per differenza, avendo verbalizzato il numero dei partecipanti con i relativi millesimi nonché i voti contrari e gli astenuti con i relativi millesimi. In tal senso si è espressa la Corte di Cassazione (sentenza n. 6552 del 31/03/2015).

Nel caso di specie, nel verbale è riportato l'elenco nominativo dei partecipanti all'assemblea, con l'indicazione delle relative quote millesimali, nonché, in riferimento alle votazioni delle singole delibere, il numero dei votanti, il numero dei proprietari favorevoli, dei proprietari contrari e di quelli astenuti.

Poiché in ciascuna votazione il numero dei proprietari contrari e astenuti è estremamente esiguo (4 contrari e 1 astenuto per la votazione del punto n. 2; 10 contrari e 1 astenuto per la votazione del punto n. 3; 1 astenuto per il punto 5; 2 contrari e 1 astenuto per il punto 6; 2 contrari e 1 astenuto per il punto 7), anche se non sono stati riportati i nominativi dei votanti, con l'indicazione del valore delle relative quote millesimali, non può sorgere alcun dubbio sull'esito della votazione. Inoltre, il Condominio ha fornito prova che l'amministratore, in data 31.10.2013, ha trasmesso ai condomini l'elenco dei votanti assenzienti, dissenzienti ed astenuti relativamente all'approvazione dei vari punti dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale.

È fondata l'eccezione di invalidità dell'approvazione a maggioranza assoluta delle nuove tabelle millesimali di cui al secondo punto dell'ordine del giorno.

Secondo l'art. 69 disp. att. c.c., "I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione ... Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Pertanto, soltanto quando non vi sia un modifica dei criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dal regolamento condominiale è ammissibile l'approvazione delle nuove tabelle con la maggioranza prevista dall'art. 1136 II co. c.c., con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (Tribunale Siena 04.05.2015).

In materia di delibere condominiali sono affette da nullità - che anche il condomino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - quelle con cui a maggioranza sono 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, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini (Cassazione civile sez. II, 31/07/2020, n.16531).

Ne consegue che, per valutare la legittimità della delibera in oggetto, occorre accertare se abbia comportato una modifica dei criteri legali o convenzionali previsti nel regolamento condominiale per la ripartizione delle spese.

Il CTU ha accertato che l'ing. (...), incaricato della revisione delle tabelle millesimali, ha effettuato la ripartizione delle spese ordinarie diversamente dal criterio previsto dalla tabella Tab. 4 contrattuale dove, come prima evidenziato, le spese vengono ripartite in parti uguali per i primi 4 piani, mentre per il quinto piano viene effettuata una maggiorazione del 10% in quanto serviti da terrazza di proprietà esclusiva. Concludeva il CTU affermando che le tabelle millesimali redatte dall'ing. (...), sottoposte all'approvazione dell'assemblea condominiale del 3 luglio 2013, sono state redatte in ottemperanza ai criteri imposti dalla legge (LL.PP. circ.12480 del 26/03/1966, LL.PP circ. 2945/1993, L. n. 220 del 11 dicembre 2012 e Codice Civile) ma in difformità dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale, avendo abolito la Tab. 4 prevista dagli artt. 26 e 27 del predetto regolamento che prevede una ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria dei servizi delle scale in maniera diversa dalla ripartizione per le spese di manutenzione straordinaria effettuata con la Tab. 3.

Ne consegue che, avendo modificato i criteri previsti nel Regolamento condominiale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la delibera di approvazione della revisione delle tabelle millesimali è nulla, in quanto doveva essere approvata all'unanimità.

Quanto al punto 5) dell'atto di citazione, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere, essendo intervenuta sentenza n. 1006/2018 del Tribunale di Messina, confermata in sede d'appello, che ha annullato la delibera.

La delibera di esclusione del condomino (...) dal pagamento delle quote condominiali fino al subentro del nuovo proprietario, in quanto modificativa dei criteri di ripartizione delle quote condominiali, è nulla perché assunta a maggioranza assoluta e non all'unanimità.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10 marzo 2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate, dell'attività svolta e della parziale soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa proposta da (...) e (...) contro il Condominio (...) Palazzo P., in persona del legale rappresentante p.t., accogliendo parzialmente l'impugnazione dichiara:

la nullità della delibera di approvazione della revisione delle tabelle millesimali, così come modificate dall'ing. (...);

la nullità della delibera di esclusione del condomino (...) dal pagamento delle quote condominiali fino al subentro del nuovo proprietario;

la cessazione della materia del contendere in ordine al punto 5) dell'atto di citazione;

rigetta ogni altra domanda

Pone le spese di CTU a carico del convenuto Condominio (...) Palazzo P.; condanna il Condominio (...) Palazzo P., in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese di giudizio che si liquidano in Euro 2.500,00, in considerazione della parziale soccombenza.

Così deciso in Messina il 26 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 luglio 2021.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 26 luglio 2021

Massima redazionale

**Condominio - Delibera - Verbale assemblea - Assenzienti - Dissenzienti - Impossibilità individuazione - Annullabilità**

---

In tema di condominio, è annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condòmini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote. Tuttavia, in base al principio di conservazione della validità degli atti, la delibera non può considerarsi invalida se, dall'esame complessivo della stessa, risulti comunque possibile stabilire con sicurezza quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare le maggioranze richieste.