

N. 29213/2017 R.Gen.Aff.Cont.



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Napoli, IV sezione civile, in composizione monocratica, dott.ssa Ornella Baiocco, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 11838/2017 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione in data 09.03.2021, a seguito del deposito di note ex art. 83 comma 7, lett. h) D.L. 18/2020, convertito in legge 27/2020, con la fissazione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

TRA

I [redacted], c.f. [redacted], residente in [redacted] alla [redacted] [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] ed elett.te dom.to presso lo studio dell'Avv. [redacted] alla via [redacted], giusta procura in calce all'atto di citazione;

ATTORE

E

Il Condominio [redacted] c.f. [redacted], sito in [redacted] alla via [redacted] [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore [redacted], elett.te dom.to in [redacted] [redacted] presso lo studio dell' Avv. [redacted], che lo rappresenta e difende in virtù di giusto mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

OGGETTO: comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare, spese condominiali

**Conclusioni: come da note ex art.81 co 7 DL18/20**

**RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, l' [redacted] conveniva, innanzi al Tribunale di Napoli, il Condominio [redacted], per sentire, in accoglimento della propria domanda, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 15.06.2017, adottata dal Condominio di [redacted] relativamente ai



punti n. 1 e 2 all' o.d.g.; accertare e dichiarare nullità e/o annullabilità della medesima delibera assembleare; accertare e dichiarare ai sensi dell'art. 1123, comma 2, che l'Ing. [REDACTED] non era tenuto a contribuire *pro quota* millesimale alle spese condominiali afferenti la guardiania notturna, festiva e straordinaria, non essendo applicabile a tale servizio la Tabella B del riparto di gestione del Condominio di Via [REDACTED]; per l'effetto, previo accertamento che l'attore avesse corrisposto negli ultimi 5 anni la somma complessiva di € 4.887,00 a titolo di partecipazione *pro quota* millesimale relativa alla spese di guardiania notturna, festiva e straordinaria, calcolata in forza della suddetta Tabella B, condannare il convenuto Condominio al pagamento in via restitutoria e/o di ripetizione di indebito dell'importo di € 4.887,00, e/o del diverso importo ritenuto di giustizia, oltre interessi legali da ciascun versamento effettuato fino al saldo. Il tutto con vittoria di spese e competenze di lite, da distrarsi a favore del procuratore antistatario.

Nel proprio atto introduttivo, l'ing. [REDACTED] assumeva di essere proprietario di due immobili riuniti, siti in [REDACTED], alla [REDACTED], i quali insistevano per circa il 90% della superficie sul condominio di Via [REDACTED] mentre per il restante 10% circa di superficie sul Condominio di [REDACTED], con dati catastali Foglio: [REDACTED], Part. [REDACTED], sub. [REDACTED] Categoria [REDACTED], Classe [REDACTED]

L'istante precisava di accedere al proprio immobile esclusivamente dall'unico ingresso sito presso l'Edificio [REDACTED] ed, altresì, di contribuire per l'intero a tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie di tale condominio.

In ordine alle spese condominiali relative al Condominio di Via [REDACTED], l'attore corrispondeva le spese condominiali relativamente alla Tabella A (spese generali) e B (spese di portierato diurno, notturno e festivo), mentre non corrispondeva alcunché per le Tabelle C (spese scale) e D (spese ascensore), non usufruendo di tali servizi.

L'istante riteneva che, mediante il pagamento delle spese di cui alla Tabella B al Condominio di Via [REDACTED], si desse luogo ad una duplicazione di pagamento di medesime spese condominiali, poiché egli già provvedeva al pagamento delle spese condominiali relative al portierato diurno, notturno e festivo al Condominio di [REDACTED]

Pertanto, l'attore si asteneva dalla votazione della delibera assembleare del 15.06.2017, adottata dal



Condominio di [REDACTED] sito in [REDACTED], relativamente ai punti n. 1 e 2 all' o.d.g. (approvazione del bilancio consuntivo 2016 e relativo conguaglio; approvazione del bilancio preventivo 2017) in quanto sosteneva che l'amministrazione del convenuto condominio gli aveva attribuito illegittimamente, da oltre 5 anni, il pagamento per circa 23,94 millesimi del servizio di vigilanza notturna, festiva e straordinaria riferita al proprio appartamento.

L'ing. [REDACTED] ravvisava un'erronea applicazione del c.d. "criterio dell'utilità" sancito dall'art. 1123 comma 2 c.c., secondo il quale, in deroga alla regola generale di ripartizione delle spese di cui al comma 1, le spese vanno determinate in funzione dell'uso che può farne ciascun proprietario delle singole unità abitative. In base a tale principio, laddove per taluno dei condomini, per ragioni strutturali e non dipendenti dalla mera volontà di scelta, non sia possibile far uso o trarre utilità da un determinato servizio, deve essere escluso anche l'onere di contribuire alle spese di gestione dello stesso. Pertanto, l'art. 1123 comma 2 c.c. riguarda proprio i casi in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore o nulla al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni.

In applicazione di detta norma, deve aversi riguardo non solo al godimento effettivo, mancante nel caso di specie, ma anche al godimento potenziale, irrealizzabile nel caso di specie, considerata l'impossibilità di accesso allo stabile, che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che quella del condomino è una obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà.

Nel caso in esame, a parere dell'istante, il servizio non può considerarsi reso nell'interesse di tutti i condomini, ed in particolare del condomino che non ha accesso alle parti comuni dell'edificio, ove tale servizio viene reso, in quanto titolare di un accesso autonomo alla propria unità abitativa, da uno stabile differente.

Infine, egli rilevava la nullità della delibera assembleare impugnata, perché il regolamento condominiale non prevedeva il servizio di guardiania notturna, festiva e straordinaria e tale spesa non era mai stata approvata da almeno il 50% + 1 che rappresentasse la metà del valore dell'edificio.

Pertanto, l'attore osservava che l'illegittimità della delibera di ripartizione delle spese doveva riscontrarsi anche sotto il profilo dei *quorum* di maggioranza, infatti, quest'ultima veniva adottata



con la semplice maggioranza dell'assemblea - inidonea a modificare i criteri legali di riparto delle spese condominiali.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED], il quale chiedeva di non sospendersi l'efficacia della delibera condominiale impugnata; respingersi la domanda dell'attore perché improcedibile, inammissibile ed infondata in fatto e diritto e confermare la delibera impugnata e l'obbligo dell'attore a corrispondere la guardiana notturna, festiva e straordinaria; condannare l'attore alla rifusione delle spese di giudizio con attribuzione ai procuratori antistatari.

Il convenuto condominio sottolineava che la parte dell'appartamento attoreo rientrante nell'Edificio [REDACTED] risultava essere di una superficie complessiva pari a mq. [REDACTED] (superficie interna mq. [REDACTED], superficie terrazza mq. [REDACTED]) e sulla base di tale estensione veniva calcolata la sua partecipazione in millesimi alla Tabella B per le spese in questione.

L'ente di gestione eccepiva che l'attore non avesse allegato alcun elemento che potesse inficiare la validità e l'efficacia della delibera condominiale impugnata, né per vizi di forma, né per vizi di sostanza.

Inoltre, il convenuto condominio rilevava che i principi sanciti dall'art. 1223 c.c. venivano interamente soddisfatti, alla luce del fatto che con la delibera impugnata veniva solo ripartita la spesa di un servizio tra i condomini, poiché la decisione di garantirsi tale servizio era stata adottata con le delibere condominiali del 22.05.1989, 30.06.1989 e 05.06.2006, tutt'oggi valide ed efficaci. Tali delibere assembleari, contrariamente a quanto sostenuto dall'attore, venivano assunte con maggioranza di millesimi superiori al 50% e con numero di partecipanti superiore al *quorum* partecipativo richiesto dalla legge.

A ciò si aggiungeva che l'ing. [REDACTED] doveva considerarsi obbligato alla corresponsione delle spese di sorveglianza, secondo la previsione del Regolamento Condominiale Contrattuale, il quale all'art. 6 espressamente elenca tra le spese di manutenzione ordinaria quelle di guardiana, poi richiamate all'art. 14, ove è sancito che le spese relative al servizio di portierato o ai servizi ad essi sussidiari, quelle di pulizia, luce, ecc. saranno ripartite tra tutti i condomini in base alla tabella B, in cui è stata valutata la minore possibilità di godimento di detti servizi, da parte di alcune unità immobiliari.



Infine, il convenuto ente di gestione, evidenziava che il regolamento condominiale e le tabelle soprarichiamati venivano definitivamente cristallizzate nella sentenza pubblicata il [REDACTED] dalla V sez. del Tribunale di Napoli, nel corso del giudizio recante n.r.g. [REDACTED]

Inoltre, in ordine alla tesi attorea di duplicazione di medesime spese condominiali in entrambi i palazzi, il condominio eccepiva che quest'ultima non tenesse conto del fatto che il servizio riguardasse i beni condominiali delle singole palazzine e non la propria singola unita abitativa.

Pertanto, l'ente di gestione riteneva che l'ing. [REDACTED] fosse chiamato a contribuire alla spesa di un guardiano a salvaguardia e tutela dei beni comuni della Palazzina [REDACTED], su cui la propria abitazione insisteva per il 10%, solo proporzionalmente all'uso del servizio comune, come considerato nel regolamento convenzionale di condominio.

In data 16.02.2018, in sede di prima udienza, il giudice, rilevato il mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria, quale condizione di procedibilità, invitava le parti a procedervi.

All'udienza dell'11.05.2018, l'attore depositava in atti Verbale di Mediazione negativo ed il giudice, rilevata la mancata indicazione del *periculum in mora*, rigettava l'istanza di sospensione della delibera impugnata e concedeva i termini di cui all'art. 183, 6 comma c.p.c., tuttavia il Condominio convenuto non depositava alcuna memoria difensiva.

In data 23.10.2018 il giudice, sciogliendo la riserva di cui alla precedente udienza del 19.10.2018, ordinava al convenuto condominio l'esibizione ex art. 210 c.p.c. del bilancio consuntivo e relativo piano di riparto 2012, nonché il piano di riparto relativo al rendiconto 2013, tuttavia il condominio, adducendo un'impossibilità oggettiva imputabile al precedente amministratore, non vi provvedeva. Il giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava il giudizio per la precisazione delle conclusioni.

La domanda attorea è da rigettarsi nel merito, in quanto infondata in fatto e in diritto.

La delibera assembleare impugnata, infatti, risultava essere validamente adottata dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] in data 15.06.2017.

Tale delibera condominiale concerneva la ripartizione delle spese e, in particolare, ai punti n. 1 e 2 all' o.d.g., provvedeva all'approvazione del bilancio consuntivo 2016 e relativo conguaglio, nonché all'approvazione del bilancio preventivo 2017.



Pertanto, contrariamente a quanto sostenuto dall'attore, tale deliberato non prevedeva la modificazione dei criteri legali di riparto delle spese condominiali.

Infatti, la decisione di avvalersi di un servizio di guardiania notturna, veniva adottata mediante delibera condominiale del 22.05.1989 - al punto n. 5 dell' o.d.g. - all'unanimità dei condomini, e confermata nelle successive delibere assembleari del 30.06.1989 e del 05.06.2006 depositate in atti. Dunque, la delibera assembleare impugnata nel presente giudizio risulta essere adottata nel rispetto dei *quorum* deliberativi stabiliti dalla legge.

Occorre poi precisare che l'art. 1123 c.c. richiamato dall'attore, disciplina la suddivisione interna delle spese tra i condomini, ed il secondo comma, in deroga al primo, sulla base del principio di equità sostanziale, stabilisce che *"se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne"*.

Di conseguenza, il godimento del bene comune da parte dei proprietari, deve essere proporzionale al valore delle proprietà di ciascuno, e cioè sostanzialmente di uguale misura. Tuttavia, se la *res* comune è destinata a poter servire i condomini in misura diversa, secondo il capoverso dell'articolo, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Alla luce della suddetta norma, nonché alla luce degli artt. 6 e 14 del regolamento condominiale contrattuale del Condominio di [REDACTED] e della allegata Tabella B, si deve ritenere che l'istante sia tenuto a contribuire alle spese condominiali afferenti la guardiania notturna, festiva e straordinaria, in quanto il proprio immobile insiste per il 10% su tale stabile.

In tema di condominio degli edifici è intervenuta altresì la Cassazione, la quale ha riconosciuto che *"l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini"* (Corte Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12298 del 21/08/2003).

Pertanto, anche se il proprietario non accede al proprio appartamento dal condominio, come nel caso in esame, egli è tenuto ugualmente a contribuire alle spese del servizio di portierato, in misura proporzionale all'utilizzo effettuato.

A ciò deve aggiungersi che a nulla rileva che l'attore già provveda a contribuire per l'intero a tutte



le spese condominiali, ordinarie e straordinarie, dell' Edificio [REDACTED], compreso il servizio di portierato diurno, notturno e festivo, trattandosi di due servizi differenti adottati da due stabili differenti, sui quali insiste, in proporzioni diverse, l'appartamento dell'i [REDACTED]

Di conseguenza, l'attore è tenuto a partecipare alle spese dei due differenti Edifici [REDACTED] e [REDACTED], solamente in proporzione al valore della sua proprietà insistente su ciascuno.

In particolare, per la parte del proprio appartamento insistente sull' Edificio [REDACTED], l'istante è tenuto a contribuire *pro quota* millesimale alle spese condominiali afferenti la guardiania notturna, festiva e straordinaria dello stesso Edificio [REDACTED], in base alla Tabella B allegata al Regolamento Condominiale Contrattuale, la quale prevede un contributo al pagamento di tale servizio per circa [REDACTED] millesimi. Dunque, la partecipazione dell'attore già avviene in misura proporzionale al valore della proprietà e la ripartizione delle spese condominiali viene effettuata in conformità alle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale.

In tema di condominio di edifici e ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali, la Cassazione ha affermato che *qualora le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini, ovvero con sentenza del giudice ex art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza o di destinazione delle singole unità immobiliari, la ripartizione delle spese condominiali va effettuata in conformità alle tabelle stesse, salva la facoltà del condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, di proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini* (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 8520 del 31 marzo 2017).

Nel caso di specie, l'attore lamentava una illegittima attribuzione per circa [REDACTED] millesimi, ai fini del pagamento servizio dei suddetti servizi riferiti al proprio appartamento.

Tuttavia, come riconosciuto dalla giurisprudenza, non avendo l'attore richiesto la variazione delle tabelle millesimali, in assenza delle condizioni previste ex art. 69 disp. att. c.c., la ripartizione delle spese condominiali deve avvenire in conformità alle tabelle stesse.

Per le suesposte ragioni si deve ritenere che la domanda non meriti accoglimento, in quanto infondata in fatto e in diritto.

Di conseguenza, anche l'azione di ripetizione dell'indebito, per la somma complessiva di €



4.887,00, deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in base ai parametri medi di cui al D.M. n. 55/2014, scaglione da € 1.101,00 a € 5.200,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, IV sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa proposta dall' [REDACTED] contro il Condominio [REDACTED], edificio [REDACTED] in [REDACTED], così provvede:

1. Rigetta le domande dell'attore;
2. Condanna l'attore alla rifusione delle spese sostenute dal convenuto condominio, che si liquidano in € 50,00, nonché delle competenze legali di € 2.430,00, oltre iva, cpa e rimborso forfettario nella misura del 15%.

Napoli, 13.07.2021

Il Giudice

dott.ssa Ornella Baiocco

