

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 16 agosto 2021 | n. 13550

GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 agosto 2021

Integrale

Condominio - Delibera assembleare - Impugnazione - Ripartizione delle spese - Erroneità - Onere della prova - Necessità - Sussistenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 25185 del Ruolo Generale per l'anno 2018,

TRA

(...) (C.F. (...)) elettivamente domiciliato in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. St.Co. come da procura in calce all'atto di citazione.

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA (...) ROMA (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Roma, Piazzale (...), presso lo studio dell'Avv. Cl.De. come da procura in atti.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di Via (...) n. 36, (...), proprietario dell'immobile sito nello stabile condominiale contraddistinto con l'interno n. 4, ha impugnato la delibera del 19.12.2017 per ottenerne la declaratoria di nullità ed annullabilità.

L'attore, nello specifico, ha impugnato la suddetta delibera relativamente ai punti 1, 2 e 4 riportati all'ordine del giorno e precisamente in merito (i) all'approvazione del bilancio consuntivo 2016 - gestione condominiale + riscaldamento - e relativo riparto (punto 1); (ii) all'approvazione bilancio preventivo 2017 e riparto (punto 2); (iii) all'approvazione del bilancio consuntivo gestione straordinaria discendente e riparto (punto 4).

Assume l'attore, che il condominio di Via (...) n. 36 è attualmente suddiviso in 15 unità immobiliari e che adiacente allo stabile è presente un terreno di circa 630 mq di proprietà del condominio che è stato assegnato (in comproprietà) con atto notarile (notaio dott. (...), atto del 22.12.1982, Rep n. 10.319 - Racc. 2.089) agli originari 14 proprietari degli immobili componenti il condominio. Nel 1987 gli originari 14 proprietari, oltre a porre in vendita l'ex appartamento del portiere aggiungendo l'ulteriore unità immobiliare al condominio (attualmente int. 1), approvarono un nuovo regolamento di condominio al quale veniva allegata ed approvata una nuova tabella millesimale denominata "A" al fine di regolare i diritti sulla predetta area. Tali diritti vennero riconosciuti solo agli originari proprietari con esclusione dell'int. 1.

Orbene, l'attore ha dedotto, quanto ai punti 1 e 2, che i bilanci sarebbero stati redatti, relativamente all'ex area di servizio ora adibita a parcheggio, senza tenere conto di quanto dispone il regolamento di condominio e dell'allegata tabella A dolendosi del fatto che la delibera avrebbe illegittimamente ripartito tale spesa tra 15 condomini anziché 14 ledendo i diritti soggettivi dei singoli condomini. Tale area, infatti, seppur indicata nel regolamento di condominio dello stabile condominiale in ordine alle spese relative alla sua manutenzione (tabella A del regolamento), non costituirebbe un bene condominiale bensì una proprietà esclusiva di alcuni condomini e, dunque, comune solo a questi.

Ha altresì censurato la delibera al punto 4 ritenendo che la spesa straordinaria approvata dopo l'esecuzione dei lavori denominati "discendente" non sarebbe stata caratterizzata dall'urgenza. Assume l'attore che la creazione ex novo di un pluviale esterno al posto di quello interno già esistente avrebbe costituito un'innovazione e una servitù a carico dell'edificio condominiale non consentita.

Ha, così, concluso l'attore chiedendo, previa sospensione della delibera impugnata, di "accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 19 dicembre 2017, con riferimento alle deliberazioni impugnate, adottata dal Condominio di Via degli (...) 36, condannando il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge. Con riserva di ampliare e/o modificare le predette conclusioni nonché di formulare nuove istanze istruttorie all'esito delle difese di controparti".

Si è costituito il Condominio convenuto contestando la domanda di parte attrice ed eccependo, in via preliminare, la cessata materia del contendere sui punti 1 e 2 della delibera impugnata poiché, con successiva delibera del 30.5.2018, l'assemblea del condominio convenuto avrebbe revocato parzialmente la delibera assembleare del 19 dicembre 2017 nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo 2016 e 2017 limitatamente al riparto delle spese relative all'area ex stazione di servizio TOTAL. Il convenuto chiedeva, altresì, di disporsi la sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c. stante la pregiudizialità del giudizio RG n. 17843/2018 pendente innanzi alla medesima Sezione di questo Tribunale - dott. (...), diretto all'accertamento della proprietà dell'area ex stazione di servizio TOTAL ora adibita a parcheggio.

Quanto, invece, alla delibera di cui al punto 4 dell'o.d.g. il condominio ne ha eccepito la tardività ritenendo che i lavori di esecuzione dell'opera (realizzazione del discendente di scarico delle acque pluviali) sarebbero stati autorizzati già con la precedente delibera del 4.10.2016 non impugnata e con il voto favorevole dello stesso attore.

Ha concluso il condominio chiedendo la dichiarazione di cessata materia del contendere in ordine ai punti 1 e 2 della delibera impugnata nonché, in ordine al punto 4, l'infondatezza nel merito.

Rigettata con ordinanza riservata l'istanza di sospensione della delibera impugnata nonché quella di sospensione del giudizio ex art. 295 c.p.c., sono stati concessi i termini ex art. 183, 6 comma, c.p.c..

Con la prima memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c., 1 termine parte attrice, contrariamente a quanto assunto nell'atto di citazione, ha dedotto ulteriore censure chiedendo finanche una CTU per l'accertamento delle vigenti tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

Il condominio ha censurato la mutatio delle originarie domande chiedendone lo stralcio. Rigettate le istanze istruttorie, la causa, documentale, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni (dopo rinvii dettati anche dall'emergenza sanitaria covid 19) all'udienza del 2 aprile 2021.

Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premesso che il thema decidendum del presente giudizio va circoscritto alle iniziali domande e censure mosse dalle parti con i rispettivi atti di costituzione non essendo in rito consentito "mutare" le originarie domande introducendo temi di indagine nuovi, va preliminarmente disattesa l'eccezione sollevata dal condominio convenuto di cessata materia del contendere in ordine alla delibera impugnata (punti 1 e 2 dell'od.g.).

Il convenuto condominio eccepisce in causa che l'assemblea dei condomini avrebbe adottato, nelle more del presente giudizio, un successivo deliberato (in data 30.5.2018) con il quale sarebbero state sanate le invalidità e le illegittimità della impugnata delibera. Come più volte chiarito dalla Suprema Corte (Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961, recentemente Cass. Sez. 6, 8/6/2020, n. 10847), nelle ipotesi di impugnazione delle delibere condominiali, quando il provvedimento impugnato venga sostituito con una successiva delibera assembleare che si ponga in linea con le previsioni di legge, tale condotta riparatoria del condominio produce l'effetto di far venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determinando al contempo e conseguentemente la cessazione della materia del contendere nel processo di impugnazione. In siffatta ipotesi, ciò che residua dell'originario processo di impugnazione è soltanto la questione attinente la pronuncia finale sulle spese con una valutazione virtuale di soccombenza da parte del giudice.

Tuttavia, affinché la nuova delibera condominiale possa produrre tale effetto "sanante" e "retroattivo" della precedente delibera, è necessario che, nelle more del processo di impugnazione instaurato dal condomino, la deliberazione ritenuta viziata sia sostituita dal condominio diligente con un'altra delibera assembleare che (i) abbia un contenuto identico alla precedente, (ii) abbia ad oggetto gli stessi argomenti deliberati dall'assemblea di Condominio, (iii) non presenti più le cause di invalidità che hanno provocato l'impugnazione giudiziale da parte del condomino. Ove, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e procedere con l'adozione di una nuova delibera avente però portata e contenuti organizzativi del tutto nuovi, non si verificherà l'effetto processuale della cessazione della materia del contendere e gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto dalla sua data di adozione.

Nella specie, il condominio con la successiva delibera del 30.5.2018 non ha affatto inteso porre nel nulla la precedente delibera disponendo per la sua totale revoca, ma ha inteso procedere con una differente regolamentazione deliberando di "mantenere in essere in via precaria la divisione delle predette spese già effettuate, con riserva di approvazione definitiva e relativi conguagli dare/ avere all'esito del giudizio di cui al punto 3 già discusso" (cfr. doc. n. 4 - produzione convenuto).

E' evidente, che un siffatto deliberato non può essere inteso come "sanante" poiché lungi dall'eliminare la causa che ha determinato l'impugnazione (ripartizione di spese tra tutti i condomini in ordine alla manutenzione dell'area adiacente l'edificio condominiale) ha solo statuito una riserva di meglio decidere sul punto a seguito dell'atteso pronunciamento giudiziale sulla natura di tale area.

Ciò nondimeno, nonostante il rigetto di tale eccezione, l'impugnazione proposta sul punto è da ritenere infondata per carenza di interesse dell'attore ad ottenerne l'invalidità. Occorre rammentare che l'interesse all'azione rappresenta un principio cardine nella nostra legislazione, codificato all'art. 100 c.p.c. e per il quale "per proporre una domanda oper contraddire alla stessa è necessario avervi interesse".

E', pertanto, di fondamentale importanza, in ogni giudizio, verificare il presupposto su cui si fonda la domanda, vale a dire se essa sia supportata dall'interesse a conseguire un provvedimento al fine di evitare di subire un danno ingiusto, ovvero a conseguire un vantaggio.

Nell'ipotesi, come nella specie, che si tratti di impugnazione di delibera assembleare ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'interesse ad agire di cui alla richiamata norma, va letto, interpretato ed applicato prendendo in esame l'utilità concreta che la parte può vedersi riconosciuta dall'accoglimento della pretesa fatta valere in giudizio. Ad eccezione, infatti, delle sole ipotesi in cui la parte contesti semplicemente un vizio di forma per il quale l'interesse ad agire può dirsi insito nell'eliminazione dell'atto viziato (in siffatta ipotesi si dice che l'interesse ad agire è "in re ipsa"), in tutti gli altri casi la ricerca dell'interesse ad agire va effettuata in concreto.

Come insegna la Suprema Corte, affinché tale esame possa essere condotto correttamente, il giudice deve seguire un percorso logico-giuridico che porti a verificare "la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale" (cfr. Cass. n. 6128 del 09.03.2017).

Nella specie, l'attore, pur deducendo una errata ripartizione della spesa inerente l'area adiacente l'edificio condominiale (per la quale è tutt'ora sub iudice l'accertamento della sua natura, comune o condominiale), ritenendo tale area, talora comune, talora condominiale, non deduce né prova quale sia in concreto il pregiudizio che lo stesso avrebbe subito dall'adozione dell'atto impugnato.

Egli, infatti, al pari di altri condomini, risulta essere comproprietario di detta area per cui, a prescindere dall'accertamento del titolo dal quale gli deriva tale comproprietà (se condominiale o comune) rimane pur sempre tenuto alla contribuzione della spesa di tale area. Anzi, è acclarato che la delibera, avendo ripartito la spesa anche a carico di chi, secondo le prospettazioni evidenziate dall'attore, non sarebbe tenuto alla partecipazione, rappresenta per esso un vantaggio patrimoniale, vedendone ridotta la propria quota, e non un pregiudizio.

In sintesi, muovendo i passi dalla citata Cass. n. 6128/2017, "Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale" e ciò vuol dire che l'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto e non solo astratto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare a chi ha proposto l'azione in quanto non sarebbe di alcuna utilità dichiarare invalida una delibera che nessun vantaggio in concreto gli potrebbe arrecare. Per tali ragioni, l'impugnazione sul punto va rigettata. Va rigettata, altresì, l'impugnazione del punto 4 della delibera.

Con essa l'assemblea ha solo approvato il consuntivo per lavori straordinari (sostituzione del discendente con realizzazione di un pluviale esterno) già autorizzato ed approvato con una precedente delibera (4.10.2016 - cfr. doc. n. 5) alla quale l'attore ha partecipato votando anche a favore. Tra l'altro, come ampiamente dimostrato dal condominio convenuto, il consuntivo approvato ricalca fedelmente la stessa spesa preventivata (preventivo della (...) S.r.l., per Euro 3.850,00 oltre IVA, per complessivi Euro 4.235,00) con buona pace in ordine a contestazioni anche per eventuali maggiori spese sostenute dal condominio in fase di esecuzione del lavoro.

Né possono dirsi fondate le ulteriori censure mosse al deliberato per le quali con l'esecuzione di detti lavori si sarebbe realizzata un'innovazione o, addirittura, la costituzione di una servitù a carico del condominio.

Contestazioni queste il cui esame, oltre ad essere precluso nella presente sede difettando i presupposti dell'art. 1137 c.c. (l'attore era presente nella citata assemblea e ha votato a favore autorizzando l'esecuzione dei lavori urgenti), è impedito dalla evidente infondatezza giuridica risultando, nella specie, del tutto inconferente il richiamo agli istituti citati dall'attore (innovazione e servitù).

Tanto comporta il rigetto anche di tale ulteriore motivo di impugnazione.

Per le spese di lite si segue il principio della soccombenza e queste vanno liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014 e successive modifiche e/o integrazioni.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta le domande avanzate dall'attore per la declaratoria di nullità e/o annullabilità della delibera del 19 dicembre 2017 assunta dall'assemblea del Condominio di Roma, Via (...) n. 26

condanna (...) al pagamento in favore del Condominio di Roma, Via (...) n. 26 delle spese di lite che liquida per onorari di giudizio in Euro 6.738,00, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 12 agosto 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 agosto 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 agosto 2021

Massima redazionale

Condominio - Delibera assembleare - Impugnazione - Ripartizione delle spese - Erroneità - Onere della prova - Necessità - Sussistenza

In tema di condominio negli edifici, il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale.