

TRIBUNALE DI TORINO  
Sentenza 20 gennaio 2021 n. 297

Con atto di citazione datato 16 gennaio 2019 gli attori convenivano in giudizio i condomini tutti del Condominio sito....., il Condominio stesso, nella persona dell'amministratore pro tempore di allora rag. Xx yyy affinché il Tribunale di Torino accertasse e dichiarasse la nullità del regolamento condominiale in essere (o in subordine di alcune clausole specificamente individuate e ritenute vessatorie dello stesso) nonché accertasse e dichiarasse la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale del 27 ottobre 2018. Gli attori chiedevano anche, in via cautelare, la sospensione dell'efficacia della delibera condominiale impugnata.

Con ordinanza del 18 aprile 2019 il Giudice disponeva la sospensione assumendo la sussistenza di gravi motivi consistenti nella probabile sussistenza di profili di irregolarità riguardanti la rendicontazione annuale e la ripartizione delle spese e ritenuta altresì la mancanza di contestazione da parte dei convenuti, non comparsi né costituiti in giudizio.

Si costituiva quindi in giudizio la costruzioni x che contestava in particolare agli attori di non avere espressamente formulato domanda di nullità della clausola contrattuale contenente il mandato alla stipula del regolamento condominio anche, in via di principalità, la domanda di nullità del regolamento.

Il Giudice, con ordinanza del 19 novembre 2019, ritenuta la causa sufficientemente istruita, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 8 luglio 2020, poi differita nelle forme dell'udienza figurata al 9 luglio 2020.

Esperito tale incumbente il GI tratteneva la causa a decisione concedendo i termini ex art. 190 cpc.

La domanda è fondata e va accolta. Risulta dagli atti che il regolamento condominiale in oggetto è stato redatto dalla costruzioni x, solo nel novembre 2017 in forza della clausola contenuta negli atti di compravendita immobiliare stipulati dagli attori (risalenti all'anno 2011) secondo cui: "L'acquirente conferisce alla società venditrice mandato irrevocabile per addivenire alla stipula di tutti gli atti di obbligo e di vincolo che venissero comunque richiesti dalle competenti autorità amministrative, nonché per addivenire al deposito del regolamento di condominio dello stabile, con le più ampie facoltà e poteri al riguardo, compresi quelli di individuare le parti comuni del fabbricato, nonché le porzioni ad uso esclusivo (ad esempio posti auto esterni), redigere le tabelle di proprietà delle parti comuni e di concorso nelle relative spese, e compiere in genere quant'altro necessario per l'espletamento del mandato stesso, senza alcuna limitazione o riserva.

Secondo costante giurisprudenza, l'obbligo, assunto con il contratto di acquisto di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio che sarà predisposto dal costruttore, non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualunque regolamento, né può comportare l'approvazione di un regolamento attualmente inesistente, atteso che solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto di uno specifico regolamento, già esistente, consente di considerarlo, "per relationem", parte di tale atto (Corte di cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657).

Infatti, la S C ha da sempre ritenuto che "in tema di condominio di edifici, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto".( Cass. civ., sez. II, 16 giugno 1992, n. 7359).

Ciò premesso, ad avviso del giudicante la clausola in questione è nulla per eccessiva indeterminatezza dell'oggetto: tale nullità rende nullo anche il regolamento condominiale redatto peraltro oltre sette anni dopo la stipula dei contratti di compravendita immobiliare.

Parte convenuta ha eccepito che in citazione gli attori non hanno chiesto la declaratoria della nullità della clausola contrattuale contenuta nei contratti di acquisto immobiliare, ma soltanto la nullità del regolamento condominiale e che tale domanda è stata formulata, per la prima volta, solo nella memoria ex art. 183 n.1 c.p.c. del 20/6/2019 dando luogo ad una inammissibile mutatio libelli e introducendo nel processo un "petitum" diverso e più ampio.

Deve tuttavia rilevarsi che, anche a voler accogliere tale eccezione, il Giudice può sempre ai sensi dell'art. 1421 c. c. rilevare d'ufficio la nullità di una clausola contrattuale (Cfr. Cass. Civ., S.U., 12dicembre 2014, n. 26242 secondo cui "il giudice, innanzi al quale sia proposta una domanda di accertamento della nullità negoziale, può rilevare ex officio l'esistenza di una qualsiasi causa di nullità").

Nella specie la nullità di detta clausola viene in rilievo poiché pregiudiziale per l'accoglimento della domanda di nullità del regolamento condominiale. Pertanto, poiché ad avviso del giudicante sussiste la nullità della clausola in oggetto, per i motivi indicati dalla S.C. (sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657) se ne rileva incidentalmente la nullità', con conseguente nullità del regolamento condominiale redatto nel 2017.

La nullità del regolamento condominiale importa di conseguenza la nullità della delibera del 27 ottobre 2018, in quanto la stessa presuppone l'applicazione e validità del regolamento condominiale, richiamato con riguardo ad ogni punto all'ordine del giorno. In ogni caso, la delibera sarebbe viziata, anche indipendentemente dalla nullità del regolamento condominiale impugnato, per violazione delle norme sulla rendicontazione annuale.

Infatti, tale vizio è secondo la giurisprudenza causa di nullità e non semplice annullabilità della delibera condominiale.

Tutto ciò premesso, accertata la nullità cx art. 1421 c.c. della clausola contenuta nei contratti di compravendita immobiliare stipulati dagli attori.....si dichiara la nullità del regolamento condominiale del Condominio Residenza del con sede ..... e la conseguente nullità della delibera assembleare del 27 ottobre 2018 nella sua totalità.

Le spese, come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

contrariis reiectis

- accertata la nullità ex art. 1421 c.c. della clausola contenuta nei contratti di compravendita immobiliare stipulati dagli attori e contenente un mandato generico ed indeterminato a favore della costruzioni al deposito futuro del regolamento condominiale,

- dichiara la nullità del regolamento condominiale del Condominio Residenza .... con sede ... e conseguente nullità della delibera assembleare del 27 ottobre 2018 nella sua totalità.

Condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 6500,00 oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali,

Torino, 20 gennaio 2021

Il Giudice

dott. Luisa Vigone