

Tribunale di Vallo della Lucania  
n. 1351 /2008 R.G. Affari Civili Contenziosi  
1

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Vallo della Lucania, Sezione Civile, in persona della d r.ssa.  
Chiara Sangiuolo pronuncia la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 1351 del Ruolo Generale degli affari  
contenziosi dell'anno 2008, vertente

TRA

L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I, rappresentat o e difeso da llavv. M\*\*\*\*I D\*\*\*\*o ed  
elettivamente domicilia to in Agropoli (SA) al C.so A\*\*\*\*o n. 62, come da  
mandato a margine dellatto di citazione ;  
-ATTORE -

E

CONDOMINIO L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o, in persona dellamministratore p.t. Di  
B\*\*\*\*i A\*\*\*\*i, rappresentat o e difeso dallavv. M\*\*\*\*o M\*\*\*\*A ed  
elettivamente domiciliat o in Agropoli (SA) alla via F\*\*\*\*O n. 21 bis, giusta  
pr ocura a margine dellatto di comparsa di costituzione e risposta ;  
-CONVENUTO -

CONCLUSIONI

Sentenza n. 215/2022 pubbl. il 29/03/2022  
RG n. 1351/2008

Tribunale di Vallo della Lucania  
n. 1351 /2008 R.G. Affari Civili Contenziosi  
2

Le parti concludevano come da verbale da intendersi qui integralmente trascritto.

#### FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I, in qualità di proprietario di una unità immobiliare nel condominio denominato M1 ed ubicato in Agropoli alla via Frasso Telesino, conveniva in giudizio il Condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o, in persona dell'amministratore p.t., al fine di accertare e dichiarare l'inesistenza del lo stesso o comunque la non appartenenza dell'attore al medesimo e per effetto dichiarare la nullità, l'inesistenza, l'abnormità ovvero l'inefficacia della delibera assembleare del 16.4.2008 in una delle richieste di pagamento delle quote condominiali inviate con raccomandata pervenuta il 29.5.2008; di annullare la delibera de qua e, per effetto, di dichiarare l'inesistenza di qualsivoglia obbligo di pagamento in capo all'attore. L'attore esprimeva che in data 29.5.2008 gli era pervenuta raccomandata n. 8610 -8 contenente il verbale di assemblea ordinaria del 16.4.2008 del Condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o di via F. Telesino, unitamente al preventivo 1.1.2008/31.12.2008, al consuntivo 1.1.2007/31.12.2007, al prospetto contabile e alla richiesta di pagamento della somma di 545,45 per la sua quota. L'attore deduceva che la delibera del 16.4.2008 fosse da considerarsi illegittima in quanto il Condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o non sarebbe mai stato costituito, il regolamento condominiale non sarebbe stato mai approvato, così come le tabelle millesimali, e precisava che ciò emergeva anche dalla dichiarazione resa in data 19.3.2003 da DAB\*\*\*\*i Nicola, amministratore del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o. Parte convenuta, in persona dell'amministratore p.t. sig. B\*\*\*\*i A\*\*\*\*i, si costituiva in giudizio eccependo l'inammissibilità dell'azione e chiedendo il rigetto della domanda, con il risarcimento dei danni per lite temeraria. Il condominio convenuto eccepeva la violazione dell'art. 1137 c.c. a causa della tardività dell'impugnazione, proposta oltre il termine di legge; la carenza di legittimazione passiva del condominio; l'infondatezza della

Tribunale di Vallo della Lucania  
n. 1351 /2008 R.G. Affari Civili Contenziosi  
3

domanda, deducendo che l'odierno attore avesse in passato partecipato all'assemblea di condominio e pagato le quote di spettanza. All'udienza del 20.05.2009 il Giudice concedeva i termini di cui all'art.

183, comma 6 c.p.c.

Dopo diversi rinvii, la causa, nelle more assegnata alla scrivente, veniva introitata a sentenza con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda è infondata e va, pertanto, rigettata; invero, la stessa muove dal presupposto dell'inesistenza del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o al fine di supportare la domanda di accertamento negativo del credito vantato dallo stesso nei confronti dell'attore per le spese condominiali conseguenti alla delibera assembleare impugnata del 16.4.2008.

Si ritiene, invece, di aderire alle coordinate ermeneutiche individuate dalla giurisprudenza di legittimità, secondo le quali per la nascita di un condominio (ed anche di un supercondominio ai sensi dell'art. 1117 bis c.c.) non è necessaria l'esistenza di un formale atto di costituzione, essendo di converso sufficiente la sussistenza di opere comuni, pur se distaccate, funzionalizzate al godimento ed al servizio delle proprietà esclusive, anche in presenza di due soli condomini (cfr. ad esempio Cass. 4769/1978; Cass. 11407/1998; Cass. S.U. 2046/2006). Del pari, la costituzione delle tabelle millesimali può essere desunta dai comportamenti, ad esempio il pagamento degli oneri condominiali ripetuto nel tempo (cfr. Cass. n. 3245/2009).

Nel caso di specie, l'esistenza del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o si desume innanzitutto dalla delibera del 3.2.1995, allegata alla produzione di parte convenuta, relativa alla nomina dell'amministratore del condominio, nella quale è attestata la presenza dell'attore L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I, delegante xxxxxx. In secondo luogo, a suffragare l'esistenza del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o vi è in atti la sentenza emessa dall'interposto Tribunale n. 367 del 6.11.2017 nel giudizio n. 320/2005, con la quale è stata rigettata la domanda proposta dal medesimo attore L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I finalizzata a dichiarare l'inesistenza del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o e l'inesistenza o la nullità della delibera assembleare del 22.12.2004, in uno alle conseguenti richieste di pagamento.

Tribunale di Vallo della Lucania  
n. 1351 /2008 R.G. Affari Civili Contenziosi  
4

Si ritiene, in fine, che le contestazioni relative all'illegittimità delle richieste di pagamento per le spese condominiali, così come quelle relative all'illegittimità della delibera assembleare del 16.4.2008, siano del tutto generiche ed indeterminate.

Per tali motivi, la domanda di parte attrice devessere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei valori medi del D.M. 55/2014, come successivamente modificati ed integrati. La domanda di parte convenuta di condanna dell'attore per lite temeraria va rigettata, in quanto non è

stat o provat o che lattoe abbia agito in giudizio con malafede o colpa grave.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vallo della Lucania, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. R.G. 1351/2008, ogni contraria istanza rigettata o comunque assorbita, cos ì provvede:

- 1) rigetta la domande proposte da L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I;
- 2) condanna L\*\*\*\*E N\*\*\*\*I al pagamento delle spese di lite in favore del condominio L\*\*\*\*e A\*\*\*\*o, in persona dellamministratore p.t., che si liquidano in 630,00 per onorari, oltre IVA, cpa e rimborso forfettario per spese generali.

Vallo della Lucania, 29 .3.2022

Il Giudice

dr.ssa Chiara Sangiuolo