25b[illegible]307ca6d

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SAVONA

SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice dott. Luigi Acquarone

ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 238.2021 R.C. CIV.

tra

[redacted]

ATTRICE=

contro

[redacted]

CONVENUTO=

****

25bc3630 7ca6d

CONCLUSIONI

L'avv. [redacted] per parte attrice: "Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Savona: in via istruttoria ammettere prova per testi sui seguenti capitoli: 1) vero che il documento prodotto sub 9 che si mostra al teste costituisce il consuntivo 1975/1976 e il preventivo 1976/1977 del Supercondominio [redacted] e relativa ripartizione; 2) vero che il documento prodotto sub 10 che si mostra al teste costituisce il consuntivo 2015/2016 e il preventivo 2016/2017 del Supercondominio [redacted] e relativa ripartizione; si indicano a teste il signor [redacted] di Spotorno e il signor [redacted] di Genova; si chiede altresì di voler disporre C.T.U. al fine di determinare le quote millesimali dei singoli condomini del Supercondominio [redacted]; nel merito: 1) accertare in via incidentale le quote millesimali spettanti a ciascun condomino nell'ambito del Supercondominio e conseguentemente dichiarare nulla e/o annullare la suddetta delibera: a) in quanto assunta utilizzando per il calcolo del quorum deliberativo tabelle millesimali mai approvate; b) in quanto assunta in mancanza del quorum deliberativo necessario; c) in quanto risulta incomprensibile e/o inattendibile la tabella millesimale utilizzata per il computo del quorum deliberativo; 2) dichiarare nulla e/o annullare la delibera in data 3.10.2020 dell'assemblea del Supercondominio [redacted]: a) in quanto il verbale non consente di verificare la legittimità della partecipazione all'assemblea di alcuni soggetti; b) in quanto illegittima per eccesso di potere; c) in quanto l'assemblea è stata convocata in Comune diverso da quello in cui ha sede il condominio; vinte le spese, competenze ed onorari di giudizio oltre I.V.A. e C.P.A come per legge".

L'avv. [redacted] per parte convenuta: "Piaccia al Tribunale Ill.mo, *adversis reiectis*; in via preliminare, respingere la domanda di accertamento in via incidentale delle quote millesimali spettanti a ciascun condomino in quanto pretestuosa, inconferente ai fini del decidere e comunque inammissibile trattandosi di accertamento che non può essere compiuto se non nel litisconsorzio necessario di tutti i condomini; nel merito, respingere tutte le domande formulate dalla signora [redacted] in quanto infondate; con vittoria di competenze, onorari e spese di lite come per legge".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione datato 28.1.2021, [redacted] conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Savona il Superconondominio [redacted] di Noli, via [redacted] indicando quanto segue: era comproprietaria di un appartamento facente parte del Condominio [redacted] (uno dei fabbricati costituenti il Supercondominio [redacted]); in data 3.10.2020 si era tenuta l'assemblea del Supercondominio per discutere e deliberare sul seguente unico punto all'ordine del giorno: "*(...) Nomina di un tecnico abilitato per la redazione di nuove tabelle millesimali del Supercondominio (con possibilità, per ogni Condominio, di affiancare al Tecnico nominato dall'assemblea del Supercondominio un proprio tecnico di fiducia): discussioni e delibere in merito (...)*"; l'assemblea, presenti n. 40 condomini su n. 81 e con millesimi dichiarati pari a n. 517, aveva deliberato di conferire l'incarico all'Ing. [redacted]; tale delibera risultava nulla e/o annullabile per i seguenti motivi: i condomini [redacted], costituivano autonomi e distinti fabbricati costruiti in tempi diversi ed avevano in comune alcuni accessi (scale, vialetti interni) ed alcuni impianti (ascensori, illuminazione):

per tale motivo era configurabile un Supercondominio secondo quanto previsto dalla novella del C.C. introdotta dalla L. n. 220.2012 (art. 1117 bis C.C); la gestione di dette parti comuni avrebbe dovuto essere disciplinata da un regolamento che, tuttavia, non era mai stato approvato, nè adottato ed utilizzato e da sempre erano insorti contrasti sulla ripartizione delle spese comuni; in passato i condomini dei [redacted] tutti amministrati da [redacted], avevano incaricato il geom. [redacted] di elaborare una tabella millesimale del Supercondominio; alle riunioni tenute per stabilire le modalità ed i criteri da seguire per la redazione della tabelle era stato coinvolto informalmente anche l'amministratore del lotto 3, [redacted], senza peraltro avere ricevuto dai condomini di quel lotto alcun specifico mandato; il geom. [redacted] aveva poi redatto relazione (inviata a tutti i condomini nel febbraio 2016) con email di accompagnamento, nella quale erano stati indicati i coefficienti utilizzati per la formazione delle tabelle millesimali e, fra questi, il coefficiente di piano, applicato ad ogni singolo piano di tutti i lotti rapportato alla quota dalla Via [redacted], in quanto i diversi fabbricati che componevano il condominio erano ubicati a quote differenti rispetto alla suddetta via; alla relazione era stata anche allegata la tabella spese generali (che individuava le quote complessive di partecipazione di ciascun lotto alle spese del Supercondominio) ed una tabella di raccordo diretta a determinare i millesimi di ciascuna unità immobiliare in proporzione ai millesimi del Supercondominio; dopo alcuni mesi l'amministratore dei [redacted] aveva poi fatto pervenire allo [redacted] (amministratore del [redacted]) una nuova relazione del geom. [redacted] che presentava, rispetto a quella precedente, modifiche nella tabella "Spese Generali", essendo intervenute variazioni sul coefficiente di piano, applicato in tale seconda tabella ad ogni singolo edificio come se fosse a se

stante e non facente parte di un unico Supercondominio, avendo così modificato a vantaggio di alcuni e in danno di altri la quota di partecipazione dei singoli lotti alle spese del Supercondominio; la delibera del 3.10.2020 di conferimento incarico a nuovo tecnico per la redazione di tabelle millesimali era stata adottata con utilizzo dei criteri quanto al calcolo delle quote millesimali) di raccordo di cui alla relazione del geom. [redacted] e, quindi, incomprensibili ed inattendibili (in ogni caso tali criteri mai avevano avuto specifica approvazione ed applicazione) con conseguente nullità e/o annullabilità della stessa per mancanza della prova dell'avvenuto raggiungimento del *quorum* necessario; sussisteva, inoltre eccesso di potere per non avere i Condomini dei [redacted] ritenuto di affidare l'incarico nuovamente allo stesso professionista con duplicazione delle spese per tale adempimento e violazione dell'art. 1130 C.C; inoltre l'assembla era stata celebrata in [redacted], comune diverso da quello ove aveva sede il Supercondominio.

Concludeva, pertanto, previa sospensione della delibera del 3.10.2020, chiedendo, in via incidentale, accertarsi le quote millesimali spettanti ad ogni condomino ed annullarsi la stessa in quanto adottata utilizzando un criterio di determinazione del *quorum* necessario mai approvato e comunque incomprensibile e, quindi, in assenza del raggiungimento di detto *quorum* ed inoltre per essere stata assunta con eccesso di potere e per essere stata convocata in Comune diverso rispetto a quello ove aveva sede il Supercondominio.

Si costituiva in giudizio il Supercondominio [redacted] di Noli, via [redacted] che contestava le avversarie argomentazioni; rilevava che l'assemblea di conferimento incarico ad un tecnico per la redazione delle tabelle millesimali non richiedeva (a differenza di quella di approvazione

delle tabelle) maggioranze qualificate, ma solo il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno 1/3 del valore dell'edificio, condizioni ampiamente rispettate in occasioni della delibera del 3.10.2020; aggiungeva che prima della adozione di tabelle definitive, ben potevano e dovevano essere utilizzate tabelle provvisorie e che, d'altra parte, tali tabelle provvisorie erano già state adottate in occasioni di altre precedenti delibere; rilevava che l'avvenuto conferimento dell'incarico di redigere nuove tabelle assegnato ad altro tecnico era proprio dipesa dalla mancata partecipazione del lotto n. 3 alla precedente elaborazione (che peraltro non aveva incontrato poi consenso unanime e a cui aveva poi fatto seguito la costituzione del Supercondominio) e sottolineava che, in ogni caso, i condomini del lotto n. 3 (e, quindi, la [redacted]) in alcun modo avevano partecipato al pagamento delle prestazioni professionali del geom. [redacted]; contestava infine la fondatezza dell'eccezione relativa all'avvenuta celebrazione dell'assemblea in Comune diverso da quello ove aveva sede il Supercondominio.

Concludeva, quindi, per la reiezione della domanda proposte da [redacted].

In presenza di specifica istanza della [redacted] di sospensione della delibera veniva fissata apposita udienza per la decisione in sede cautelare-incidentale: il Giudicante con provvedimento emesso in data 17.5.2021 respingeva l'istanza di sospensiva per carenza dell'elemento del *periculum in mora*.

Nel procedimento principale, concessi i termini per il deposito delle memorie istruttorie di cui all'art. 183 C.P.C e disposta la trattazione scritta, con ordinanza emessa a scioglimento di riserva in data 7.10.2021, il

Giudicante, ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di procedere ad attività istruttoria, rinviava per assegnazione a decisione.

All'udienza del 19.11.2021, la causa veniva assegnata a decisione con concessione del termine di sessanta giorni per il deposito delle comparse conclusionali e di ulteriori venti giorni per eventuali repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

[redacted] ha impugnato la delibera assunta dal Supercondominio [redacted] in data 3.10.2020, con la quale è stato conferito all'ing. [redacted] il compito di redigere nuove tabelle millesimali del Supercondominio sostenendo la nullità e/o l'annullabilità della stessa per i seguenti motivi: 1) mancata prova della assunzione della delibera nel rispetto delle maggioranze richieste *ex lege* per essere stato utilizzato un criterio di determinazione del *quorum* basato su un sistema ipotizzato nell'occasione di un precedente tentativo di pervenire alla redazione delle tabelle millesimali, peraltro mai approvato e comunque incomprensibile; 2) eccesso di potere per avere l'assemblea conferito l'incarico ad un professionista diverso rispetto a quello in precedenza incaricato con duplicazione di spese per tale adempimento; 3) avvenuta convocazione e celebrazione della assemblea in Comune diverso ([redacted]) rispetto a quello ove ha sede il Supercondominio ([redacted]).

Premesso che la domanda ulteriore formulata dalla [redacted] avente ad oggetto la richiesta all'A.G.O. di accertamento, in via incidentale, delle quote millesimali spettanti a ciascun condomino nell'ambito del Supercondominio appare (a prescindere da ogni valutazione sulla sua ammissibilità e fondatezza) risulta superata avendo *medio tempore* il Supercondominio adottato, con delibera 22.9.2021, le proprie tabelle millesimali, osserva il Giudicante quanto segue.

La Suprema Corte ha precisato che in caso di delibera assembleare avente

ad oggetto la decisione di affidamento di incarico ad un tecnico per la redazione di tabelle millesimali, trattandosi di conferimento di tipo esplorativo (indipendentemente dalla rilevanza e complessità dello stesso), non è necessario (a differenza di quanto previsto per la successiva eventuale approvazione delle tabelle) la maggioranza qualificata richiesta dall'art. 1136 comma 2 C.C. essendo invece sufficiente quella semplice e, quindi, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 1/3 del valore della proprietà (ad es. Cass. n. 6821.2021; Cass. n. 6894.2021).

Nel caso esaminato risulta *per tabulas* che la delibera sia stata assunta all'unanimità dei presenti che rappresentavano (secondo quanto indicato a verbale) n. 517,67 millesimi: orbene quanto al valore dei millesimi attribuiti ai presenti in quel contesto temporale va rilevato che esso è avvenuto in base alle tabelle di raccordo redatte dal geom. [redacted] al quale era stato conferito già nel 2016 incarico (che, peraltro, non aveva consentito l'approvazione definitiva delle tabelle per i contrasti insorti tra i condomini) di redigere dette tabelle: in sostanza il criterio utilizzato a prescindere dalla sua correttezza, trova la sua giustificazione nelle indicazioni fornite da un professionista del settore che era stato incaricato dai condomini di n. 5 dei 6 lotti che oggi costituiscono il Supercondominio e, alla luce del comunque ampio superamento della maggioranza semplice (n. 517,67 millesimi presenti), non vi sono elementi per potere ritenere che l'utilizzo di differenti criteri avrebbe determinato un mancato superamento del *quorum* (in tal senso nessuna indicazione specifica è stata fornita neppure dalla [redacted]).

Inoltre non va dimenticato che nell'ipotesi di mancata redazione di tabelle condominiali (come nel caso esaminato) è necessario in ogni caso ovviare, per consentire il funzionamento del condominio, con metodi alternativi e

residuali che vanno ritenuti ammissibili a meno di evidenti irregolarità (non riscontrabili nel caso esaminato) e *ad abundantiam*, va poi osservato che il Condominio, anche se si volesse ritenere che l'incarico conferito all'ing. [redacted] fosse intervenuto con delibera assunta in assenza del necessario quorum deliberativo, ha poi approvato le tabelle da lui redatte così, di fatto, sanando precedenti eventuali (comunque, come detto, insussistenti) situazioni di originaria irregolarità.

Passando all'eccezione di eccesso di potere dell'amministratore per avere l'assemblea conferito l'incarico ad un professionista diverso rispetto a quello in precedenza incaricato con duplicazione di spese per tale adempimento è sufficiente osservare quanto segue.

L'eccesso di potere può essere ravvisabile quando la decisione dell'assemblea sia deviata dal suo modo di essere, perché non sia opportuna e conveniente e sia stata adottata in modo assolutamente arbitrario e dannoso per l'ente condominiale senza alcun legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante; orbene nel caso esaminato è pacifico che le precedenti tabelle redatta dal geom. [redacted] non fossero state condivise dai condomini al punto che a distanza di anni non si era arrivati neppure ad un'effettiva discussione sulle stesse e, addirittura, che la conflittualità tra condomini fosse esistente *ab origine* e dipendesse, almeno in parte, dalla condotta proprio del [redacted] ove si trova la proprietà della [redacted] (nel 2016 il lotto 3 del condominio, in allora ancora non costituito in Supercondominio, neppure aveva aderito al conferimento dell'incarico al geom. [redacted]): la valutazione della necessità di assegnare ad altro tecnico il compito di predisporre *ex novo* e sulla base di differenti criteri (intervenuta fra l'altro all'unanimità dei presenti all'assemblea oggetto di impugnazione) appare, pertanto, scelta discrezionale assolutamente legittima e, comunque, certamente non riconducibile alla

fattispecie dell'invocato eccesso di potere (quanto poi alla duplicazione di spese neppure è contestato che i condomini del lotto n. 3 e, quindi, la [redacted], non avessero partecipato alla spese per il compenso versato al geom. [redacted] per l'attività espletata).

Da ultimo non esiste alcuna specifica norma che imponga (e questo Giudice non ne comprenderebbe la *ratio*) che la celebrazione della assemblea debba avvenire nello stesso Comune in cui l'unità condominiale (in questo caso il Supercondominio) è ubicata, risultando necessario solo che tutti i condomini siano messi nella condizione di potere agevolmente partecipare all'incontro (nel caso esaminato i Comune di [redacted] e [redacted] sono confinanti, a distanza di pochi chilometri l'uno dall'altro e perfettamente collegati dalla via [redacted]).

In conclusione per tutti i motivi esposti le doglianze di [redacted] sono infondate e va respinta l'impugnazione dalla stessa proposta avverso la delibera assunta in data 3.10.2020 dell'assemblea del Supercondominio [redacted] di [redacted] via [redacted].

Le spese di lite secondo il principio della soccombenza vanno poste a carico di [redacted] e liquidate in applicazione del D.M. n. 55.2014 tanto per la presente fase processuale (valore indeterminato, complessità bassa, valori medi di tabella per la fase di studio, di introduzione e di decisione e minimi per la fase istruttoria) che per quella cautelare incidentale (valore minimi di tabella con esclusione della fase istruttoria non celebrata).

Sentenza esecutiva *ex lege*.

P. Q. M.

ogni altra domanda, eccezione e deduzione respinta, definitivamente decidendo,

1825bc3307ca6d

RESPINGE

l'impugnazione proposta da [redacted] avverso la delibera assunta in data 3.10.2020 dell'assemblea del Supercondominio [redacted] di [redacted], via [redacted];

CONDANNA

[redacted] al pagamento a favore di delle spese di lite, che liquida, quanto alla presente fase processuale, in € 6.738,00= per compensi, oltre spese generali 15%, sui compensi, oltre I.V.A. e C.P.A, quanto alla fase incidentale-cautelare in € 1.823,00= per compensi, oltre spese generali 15%, sui compensi, oltre I.V.A. e C.P.A,

Sentenza esecutiva

Così deciso in Savona, oggi 19.4.2022

IL GIUDICE

Dr. LUIGI ACQUARONE