

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 15 dicembre 2021 | n. 19371

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2021

Integrale

Condominio - Regolamento - Natura non contrattuale - Modifica - Maggioranza - Condizioni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 82532 del Ruolo Generale per l'anno 2018, assunta in decisione all'udienza del 20.10.21 e vertente

TRA

(...)

Con l'avv. To.

- ATTORE -

E

CONDOMINIO VIA (...) 374 SCALA A

Con l'avv. Ce.

- CONVENUTO -

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il sig. (...) conveniva in giudizio il Condominio di via (...) n. 374, Scala A - Roma per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "... Piaccia all'Illustrissimo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza e previa sospensione inaudita altera parte della delibera assembleare, dichiarare nulla, e/o comunque annullabile, la deliberazione assembleare impugnata e per l'effetto condannare il condominio" convenuto al pagamento di spese, diritti ed onorari del giudizio ...".

A sostegno della propria domanda l'attore deduceva che l'assemblea del Condominio convenuto tenutasi il 24.05.2018 deliberava l'approvazione di un nuovo regolamento condominiale e nuove tabelle millesimali, sostituendo - a maggioranza - il vecchio regolamento e le vecchie tabelle di natura contrattuale che garantiva al ricorrente l'esenzione dalle spese di condominio atteso che disponeva che "i negozi.. ubicati al piano terra della Palazzina A e i locali cantine delle palazzine A e B sono esenti dal pagamento di qualsiasi contributo per le spese di condominio, eccettuate quelle relative alle riparazioni del terrazzo". Sosteneva l'attore:

a) Di non avere ricevuto l'avviso di convocazione;

b) che l'assemblea aveva deliberato irregolarmente in quanto per ogni revisione o rettifica del regolamento e delle tabelle di cui trattasi era necessaria l'unanimità trattandosi di regolamento contrattuale sottoscritto da ogni condomino all'atto di acquisto della proprietà;

c) Che l'unanimità era richiesta anche dall'articolo 69 disp. att. c.c..

Si costituiva in giudizio il Condominio di via (...) n. 374, Scala A - Roma, impugnando e contestando tutto quanto ex adverso dedotto perché infondato in fatto ed in diritto e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "... Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previo rigetto dell'istanza cautelare proposta, rigettare la domanda formulata dal sig. (...) perché infondata in fatto e in diritto, con condanna dell'attore alla refusione delle spese, competenze ed onorari di giudizio ...". Deduceva il condominio:

a) Che vi è prova che quantomeno i proprietari di una unità immobiliare ricadente nel perimetro del Condominio non abbiano mai aderito al regolamento e alle tabelle millesimali allo stesso allegate, né all'atto della compravendita e né in epoca successiva. Nello specifico, nel contratto di compravendita a rogito Notaio (...) del 03.01.1975 e registrato il 03.02.1975, relativo al trasferimento della proprietà immobiliare tra il costruttore sig. (...) ed i signori (...) e (...), gli acquirenti si impegnavano a ratificare il regolamento di condominio emanando, allora dunque ancora inesistente (doc. n. 2). Tale regolamento veniva redatto con atto del 20.10.1975 e registrato il 02.11.1977, in epoca successiva al contratto di compravendita in questione; non consta di atti di adesione / ratifica successivi da parte dei signori (...) e (...) (doc. n. 3);

b) Che vi è, inoltre, almeno un altro atto di compravendita (quello intervenuto tra il costruttore e i sigg.ri (...)/(...) in data 29.05.1976), anch'esso stipulato in data anteriore alla redazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, in cui - addirittura - non si fa riferimento ad alcuna riserva da parte del costruttore né ad alcuna promessa adesione/ratifica successiva;

c) Che in definitiva, il regolamento di condominio de quo non ha natura contrattuale in quanto non è stato accettato - e dunque approvato - da tutti i condomini acquirenti delle singole unità immobiliari alla data dei rogiti e non ha formato parte integrante dei rogiti stessi e dunque stante quanto sopra, eventuali modifiche e/o revisioni del regolamento non necessitano dell'unanimità dei consensi dei condomini, bastando allo scopo la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. comma 2, ovvero di un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (come avvenuto nel caso di specie);

d) Che in ogni caso, anche ove - in via accademica - si volesse ritenere la natura contrattuale del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali de quo, la deliberazione assunta all'assemblea del 24 maggio 2018 sarebbe comunque valida perché adottata nella ricorrenza dei presupposti di fatto di cui al disposto dell'art. 69, comma 1, n. 2 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile per la modifica dello stesso;

e) Che nel caso che ci occupa, nel periodo intercorrente tra la redazione del vecchio regolamento di condominio e delle tabelle alle stesso allegate, lo stato di fatto e di diritto delle aree condominiali, tanto in termini dimensionali che di utilizzo, è radicalmente mutato.

Sollecitate vanamente le parti alla conciliazione, espletata tuttora all'esito la causa giungeva in decisione.

Così riassunti i fatti, in ordine al difetto di convocazione si osserva che nel verbale di assemblea del 24.05.2019 si legge che "... il sig. (...) era presente alla discussione ma non ha partecipato alla votazione, in quanto non si è registrato tra i presenti, abbandonando l'assemblea alle ore 20.15...". L'attore era dunque presente (sia pure solo alla discussione per poi allontanarsi) e non ha chiesto il rinvio dell'assemblea per tardiva (o mancata) convocazione e tanto basta ad escludere la fondatezza della censura sollevata.

In altre parole, e per esser più chiari: il condomino che non abbia ricevuto (o abbia ricevuto tardivamente) l'avviso di convocazione può non andare in assemblea ed impugnare per tale ragione i deliberati; ancora, può recarsi in assemblea, far verbalizzare che non ha avuto (per nulla o in modo tempestivo, ossia almeno 5 giorni prima) avviso di convocazione e chiedere il rinvio (e laddove l'assemblea deliberi lo stesso, avrà titolo per proporre impugnazione); se tuttavia partecipa (anche solo alla fase iniziale) all'assemblea senza nulla dedurre circa la tardività o la mancanza dell'avviso di convocazione, gli è preclusa la possibilità di far valere un vizio che egli stesso, partecipando all'assemblea senza nulla dire al riguardo, ha rinunciato a far valere.

Nel merito, va osservato preliminarmente che il regolamento condominiale contrattuale, è, come è noto, quello: 1) predisposto dal proprietario-costruttore ed inserito in tutti gli atti di alienazione ovvero: 2) quello deliberato in assemblea all'unanimità di tutti i condomini rappresentanti tutti i millesimi.

Nella specie il regolamento veniva redatto con atto del 20.10.1975 e registrato il 02.11.1977, in epoca successiva al rogito Notaio (...) del 03.01.1975 e registrato il 03.02.1975, relativo al trasferimento della proprietà immobiliare tra il costruttore sig. (...) ed i signori (...) e (...).

Parte attrice sostiene che la natura del regolamento non muta per la presenza di un atto di vendita anteriore in ragione del fatto che in detto atto gli acquirenti davano mandato al cedente per la redazione e deposito del regolamento. La tesi non può trovare condivisione in quanto se è vero che nell'atto si dà effettivamente mandato in tal senso ma relativamente a "tutti i diritti ed oneri derivanti dallo stato di condominio ai sensi di legge e quali in particolare saranno sanciti unitamente alle riserve del venditore ed alle tabelle millesimali", nulla si dice in ordine alla introduzione di una regola di esonero parziale dai pagamenti degli oneri condominiali relativi ai beni comuni (fatta eccezione per il tetto) che, dunque, non può ritenersi accettata preventivamente dall'acquirente.

Il regolamento non ha dunque natura contrattuale e pertanto eventuali norme di favore in esso intervenute non possono ritenersi non modificabili se non all'unanimità, ma possono essere modificate a maggioranza (come espressamente previsto dall'art. 69 disp. att. c.c.) in presenza degli ordinari presupposti di cui all'art. 69 disp. att. c.c. nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.".

Il perito ha riscontrato l'esistenza dei presupposti di legge per operare la variazione, operando tre diversi confronti, tutti evidenzianti sia errori che alterazioni nei rapporti di valore superiori ad 1/5.

Solo per chiarezza si osserva che ciò che assume rilievo al fine di verificare l'esistenza dei presupposti ex art. 69 disp. att. per la modifica è il confronto tra le tabelle originarie del 1977 e lo stato dei luoghi al momento della delibera di modifica impugnata in questa sede (in sostanza, tra le tabelle originarie ed i valori attribuiti dal perito del Tribunale nella verifica n. 2, non essendo state dedotte modifiche ulteriori e successive alla delibera del 2018): la questione della correttezza delle tabelle deliberate nel 2018 è, a ben vedere, del tutto estranea al presente giudizio e ciò in quanto parte attrice non ha dedotto errori in esse bensì l'inesistenza dei presupposti di legge per la loro modifica da parte dell'assemblea (per tale ragione nel quesito non si è ritenuto necessario disporre l'eventuale rifacimento delle tabelle, in ragione del fatto appunto che "parte attrice si duole solo dell'assenza del requisito di 1/5 e non dell'erronea redazione delle stesse" come precisato nell'ordinanza di conferimento dell'incarico peritale).

La tabella che riporta gli esiti della verifica n. 2 a pag. 11 della perizia evidenzia l'esistenza di scostamenti percentuali di valore ben superiori al 20% (1/5) e ciò giustifica la possibilità di procedere a modifica delle stesse.

Il CTU ha altresì effettuato una disamina delle tabelle millesimali del 2018, giungendo di fatto a redigerle ex novo, senza tuttavia che il giudicante possa adottare tali tabelle non essendo in discussione in questa sede, si ripete, la questione della erroneità nella redazione delle stesse.

Spese secondo soccombenza; le spese di ctu, trattandosi di elaborato che almeno in parte può essere utile per il condominio, vengono definitivamente ripartite al 50%.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) Rigetta l'impugnazione;
- b) Condanna l'attore alla rifusione delle spese che liquida in Euro 3000,00 oltre accessori.

Spese di perizia definitivamente ripartite tra le parti al 50%.

Così deciso in Roma il 13 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 dicembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2021

Massima redazionale

Condominio - Regolamento - Natura non contrattuale - Modifica - Maggioranza - Condizioni

In tema di condominio, laddove il regolamento non abbia natura contrattuale, eventuali norme di favore in esso intervenute non possono ritenersi non modificabili se non all'unanimità, ma possono essere modificate a maggioranza (come espressamente previsto dall'art. 69 disp. att. c.c.), in presenza degli ordinari presupposti ivi previsti, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino; in tal caso, il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

